



Universidad
de Alcalá

LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL EN
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. LA COMUNIDAD COMO SUJETO
ACTIVO CAUSANTE DEL DAÑO

*TORTIOUS LIABILITY IN HOMEOWNERS ASSOCIATIONS. HOMEOWNERS
ASSOCIATIONS AS TORTFEASOR*

Máster Universitario en
Acceso a la Profesión de Abogado

Realizado por:

D.^a LAURA SÁNCHEZ CASANOVA

Dirigido por:

D. FERNANDO DÍAZ VALES

Alcalá de Henares, a 4 de febrero de 2021

RESUMEN: Las comunidades de propietarios pueden causar daños ilícitos a personas o elementos materiales. Este hecho dará lugar al surgimiento de la responsabilidad civil extracontractual conforme a sus principios básicos. Es por ello, que en el presente trabajo analizaremos quién es responsable de un daño en materia de propiedad horizontal, debido al incumplimiento de una obligación, y realizaremos una clasificación según el daño.

PALABRAS CLAVE: Responsabilidad civil extracontractual, comunidad de propietarios, agente damnificador, origen del daño, daño personal, daño material.

ABSTRACT: Homeowner's associations (HOAs) may cause illicit damage to people or material elements. This fact will lead to the tortious liability according to their basic principles. For this reason, in this work, it will be analysed who is the liable for the damage in horizontal property, due to an obligation breach, and a classification will be provide according to the damage.

KEYWORDS: Tortious liability, homeowners associations, tortfeasor, origin of damage, personal injury, material damage.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. RESPONSABILIDAD CIVIL	1
3. LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INSTRUMENTOS NORMATIVOS	5
4. NATURALEZA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	10
5. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL ORIGEN DEL DAÑO	12
5.1. SUPUESTOS CONFLICTIVOS	19
5.1.1. Terrazas cubiertas	20
5.1.2. Patios comunes de uso exclusivo	25
5.1.3. Tuberías	30
6. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL DAÑO	33
6.1. DAÑOS OCASIONADOS A PERSONAS	33
6.1.1. Caídas en elementos comunes	33
a) Escaleras	35
b) Portales con lluvia	38
c) Ascensor	41
6.1.2. Caídas de objetos	46
6.2. DAÑOS OCASIONADOS A LAS COSAS	50
7. CONCLUSIONES	53
BIBLIOGRAFÍA	56
RESOLUCIONES JUDICIALES	59

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo aborda la responsabilidad civil en propiedad horizontal. Concretamente, aquellos supuestos en que la comunidad de propietarios es agente damnificador, produciendo un daño material o personal a propietarios o terceros, que ha de ser reparado o compensado, conforme al principio *alterum non laedere*.

Para poder comprender el funcionamiento de esta responsabilidad en el mencionado supuesto, en primer lugar, analizaremos su marco normativo y aquellos instrumentos derivados de la autonomía de la voluntad que constituyen su fuente de obligaciones, centrándonos en el estatuto privativo. En segundo lugar, tras un análisis general sobre la determinación de quién es responsable de un daño en materia de propiedad horizontal, debido al incumplimiento de una obligación, analizaremos los supuestos concretos más frecuentes y conflictivos, y el surgimiento de la responsabilidad civil en cada uno de ellos. Por último, debido a que las comunidades de propietarios pueden causar resultados dañosos tanto a elementos materiales, como a personas, realizaremos una clasificación según el daño, tratando de extraer cuándo responde la comunidad por los mismos y los supuestos más habituales, obteniendo conclusiones en todos los casos.

2. LA RESPONSABILIDAD CIVIL

A lo largo del presente trabajo nos centraremos en la responsabilidad civil extracontractual dentro del ámbito de la propiedad horizontal, específicamente cuando la comunidad es sujeto activo causante del daño. Para poder entender su funcionamiento, es necesario comprender en qué consiste dicha responsabilidad.

La responsabilidad civil constituye un medio jurídico de reparación o compensación para aquél que sufre un daño injusto que no tiene el deber de soportar, y puede ser contractual o extracontractual¹.

La responsabilidad civil, por tanto, da lugar a la obligación de responder pecuniariamente de los actos realizados personalmente o por otra persona cuando la

¹ REGLERO CAMPOS, F., *Lecciones de Responsabilidad Civil*, Aranzadi, Navarra, 2002, P. 35.

misma estuviera a nuestro cargo, indemnizando los daños y perjuicios originados a un tercero². En este caso, el sujeto damnificado podría tratarse también de un propietario de la comunidad.

El artículo 1.089 del Código Civil, en adelante CC, establece el origen de esta obligación de reparación, señalando que «*Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia*». Por otro lado, el artículo 1.093 CC señala que las obligaciones «*que se deriven de actos u omisiones en que intervenga culpa o negligencia no penadas por la ley, quedarán sometidas a las disposiciones del capítulo II del título XVI de este libro*». Este título trata de las obligaciones que se contraen sin convenio, y concretamente, el Capítulo II se centra en las obligaciones que nacen de culpa o negligencia, teniendo base la responsabilidad extracontractual en el artículo 1.902 CC³.

Por último, el Código Civil hace referencia a la responsabilidad civil derivada de delito, señalando en su art. 1.092 CC que «*Las obligaciones civiles que nazcan de los delitos o faltas se regirán por las disposiciones del Código Penal*», en adelante CP. Así, el artículo 109 CP determina que la ejecución de un hecho tipificado en la ley como delito, obliga a la reparación en los términos previstos en las leyes, de los daños y perjuicios causados. Por lo tanto, además de la responsabilidad penal derivada de la realización de una acción u omisión que constituya delito o falta, podría darse también responsabilidad civil derivada de dichas acciones (art. 100 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal), pudiendo ambas responsabilidades cohabitar sin que esto implique en ningún caso la modificación de la naturaleza jurídico-civil de la obligación de reparación⁴.

Debido a esta posibilidad de coexistencia, debemos señalar que el ilícito puramente civil es aquél que constituye un comportamiento dañoso no tipificado por la ley penal, presidido por el principio *alterum non laedere* (deber de no dañar a nadie), y cuya sanción consiste en una obligación de resarcimiento, que tiene como objetivo restaurar el equilibrio patrimonial al que puso fin el daño ocasionado cuando así lo

² Visto en:

“https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmtA1MTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoASyB-4jUAAAA=WKE”.

³ OSSORIO SERRANO, J.M., «Derecho de daños y responsabilidad civil» en *Lecciones de derecho de daños*, edición nº 1, LA LEY, Madrid, 2011, P.2.

⁴ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Sistema de Responsabilidad Civil contractual y extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2001, P. 28.

requiere la víctima. Por lo tanto, la responsabilidad civil tiene carácter privado y en esencia patrimonial. Es esta naturaleza privada la que faculta a los sujetos a responder civilmente por hechos ajenos (art. 1.903 CC) o la transmisión *mortis causa* de la obligación a los herederos del responsable⁵.

En la responsabilidad civil existen dos clases; la responsabilidad contractual y la extracontractual. El Código Civil establece diferentes regímenes para cada una de ellas, quedando regulada la responsabilidad contractual en los arts. 1.101 y siguientes, y la responsabilidad extracontractual en los arts. 1.902 y siguientes. No obstante, pese a que ambas clases de responsabilidad generan por igual la obligación de reparar los daños causados a la víctima (o perjudicado)⁶, será en esta última en la que nos centraremos en el presente trabajo.

La responsabilidad extracontractual, también denominada aquiliana, es aquella que surge cuando un sujeto realiza una acción u omisión que produce un daño a un tercero con el que no se encuentra vinculado por relación jurídica previa, siendo la causación del daño el único vínculo existente entre las partes. Como podemos apreciar, la responsabilidad aquiliana tiene su base en el deber genérico de no dañar, que vincula a toda la colectividad: nadie puede causar daño a otro. Es por ello que esta responsabilidad surge del incumplimiento de este deber vital, que constituye uno de los tres grandes principios de derecho⁷.

Respecto al ámbito de aplicación de este tipo de responsabilidad, debemos señalar que la responsabilidad extracontractual tiene carácter negativo debido a que cualquier daño producido por una acción u omisión que no sea derivado del incumplimiento de una obligación contractual, será extracontractual⁸.

Por otro lado, a diferencia de la responsabilidad civil derivada de un convenio, en la responsabilidad aquiliana no es requisito necesario que las partes tengan capacidad de obrar⁹, y el plazo de prescripción de la acción es de un año (art. 1.968 CC).

⁵ *Ibidem*, Pp. 27, 28 y 29.

⁶ REGLERO CAMPOS, F., *Op. cit.*, Pp. 42 y 43.

⁷ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Op. cit.*, P. 80.

⁸ *Ibidem*, P.85.

⁹ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Op. cit.*, P.82.

Por último, para que exista responsabilidad civil, es necesario que concurran una serie de elementos: una acción u omisión, que debe estar vinculada a un daño mediante una relación de causalidad, y además, una correcta imputación del mismo a un determinado patrimonio (Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 19 de noviembre de 2010)¹⁰.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 28 de febrero de 2018¹¹ establece que la responsabilidad civil extracontractual requiere no sólo «*la concurrencia de un daño y una acción u omisión culposa de aquél a quien se imputa, sino también una comprobada relación de causalidad entre ambos requisitos*», nexo causal que se basa en la doctrina de la causalidad adecuada y exige la existencia de una relación entre la acción u omisión (causa) y el daño o perjuicio (efecto), lo suficiente intensa como para que de la misma se derive el daño¹².

En lo referente a la imputación del daño, nuestro Código Civil usa con carácter general la culpa junto al dolo como título de imputación, dando lugar a la denominada imputación subjetiva. De esta manera, quien causa un daño con concurrencia en dicho acto de culpa o dolo debe repararlo. Concretamente, en la responsabilidad aquiliana, la ausencia de culpa exige una diligencia que refiere a la de un buen padre de familia¹³. A mi juicio, este deber de diligencia en materia de propiedad horizontal entra en relación con los deberes de conservación y mantenimiento establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, en adelante LPH, que desarrollaremos posteriormente, considerándose que existe culpa cuando se incumplen tales deberes, procediéndose a la oportuna imputación del daño, y surgiendo así la responsabilidad civil extracontractual. Así se puede extraer de la sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de 20 enero de 2020¹⁴.

¹⁰ LA LEY 246552/2010.

¹¹ LA LEY 53727/2018.

¹² YZQUIERDO TOLSADA, M., *Op. cit.*, P.92.

¹³ REGLERO CAMPOS, F., *Op. cit.*, Pp.56 y 57.

¹⁴ LA LEY 4113/2020.

3. LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Como hemos podido ver a lo largo del apartado anterior, la responsabilidad extracontractual tiene su base en el deber genérico de no dañar a nadie, que no vincula a un sujeto concreto, sino a toda la colectividad. Es por ello que esta clase de responsabilidad civil es aplicable a numerosos ámbitos del derecho, entre ellos la propiedad horizontal. Es este deber y la naturaleza *sui generis* de esta última, que comentaremos más adelante, lo que hace posible su aplicación en este ámbito.

Para poder comprender el funcionamiento de la responsabilidad civil en las comunidades de propietarios es necesario un análisis previo de su marco normativo y de aquellos instrumentos derivados de la autonomía de la voluntad que constituyen su fuente de obligaciones: estatuto privativo, normas de régimen interno y acuerdos adoptados en Junta de propietarios¹⁵.

- a) El artículo 396 del Código Civil y La Ley de Propiedad Horizontal.

La propiedad horizontal fue regulada originariamente en el artículo 396 CC, «*situado en sede de comunidad de bienes*», posteriormente desarrollado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en adelante LPH (art.1 LPH)¹⁶.

El preámbulo de la Ley indica que «*toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada*» más aún cuando versa sobre una institución como la propiedad horizontal, que ha adquirido en los últimos años una «*pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el (...) insuficiente (...) artículo trescientos noventa y seis del Código Civil*».

El artículo 396 CC dispone que «*los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute*». En este mismo

¹⁵ ENRICH GUILLÉN, D., *Cuestiones de Responsabilidad Civil en las Comunidades de propietarios*, Bosch, Barcelona, 2014, P. 180.

¹⁶ ARANA DE LA FUENTE, I., «Comentario al art. 396 del Código Civil», en *Código Civil Comentado*, Volumen I, Civitas, 2016, P.1.

artículo, se establece una lista abierta de elementos comunes¹⁷, los cuales no son susceptibles de división¹⁸.

De lo anterior, podemos extraer que los requisitos para el nacimiento de la propiedad horizontal son: la existencia de un edificio, que el mismo se encuentre dividido en pisos o locales, que los mismos sean susceptibles de aprovechamiento independiente, y que pertenezcan a distintos propietarios. Sin que sea necesario para ello el otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal, tal y como confirma el artículo 2 LPH¹⁹.

El párrafo cuarto del artículo 396 CC, señala a su vez que esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales, en este caso, a partir de 1960: la Ley de Propiedad Horizontal, y por la voluntad de los interesados con límite en esta última. Esta afirmación posibilita junto al artículo 1.255 CC, el surgimiento de instrumentos normativos que junto a la Ley de Propiedad Horizontal regulan las comunidades de propietarios²⁰. Por lo tanto, la responsabilidad civil extracontractual en materia de propiedad horizontal surgirá debido al incumplimiento de las obligaciones establecidas por su ley especial (LPH) o por la autonomía de la voluntad, plasmada en estos instrumentos normativos, como veremos más adelante, debiendo estarse en un primer lugar, a lo dispuesto por la autonomía, con respeto a los límites del Derecho imperativo de la LPH, y en ausencia de disposición especial, a lo establecido por esta última Ley y el artículo 396 CC.

¹⁷ «*Tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas (...), los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles*».

¹⁸ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, P.167.

¹⁹ Según ARANA DE LA FUENTE, I., *Op. cit.*, P.1, el hecho de que el artículo 2 LPH señale, que las disposiciones de esta misma Ley se aplican a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 CC aunque no hayan otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal, supone el reconocimiento de la llamada propiedad horizontal de hecho. No obstante, pese a que este no es imprescindible, sí es necesario para la plena aplicación de esta Ley, ya que en muchos de sus artículos hay que tener en cuenta la cuota de participación señalada en el Título.

²⁰ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, P.168.

b) Instrumentos normativos.

Como venimos señalando, existe una serie de instrumentos normativos fruto de la autonomía de la voluntad consagrada en el artículo 1.255 CC²¹ y lo dispuesto en el artículo 396.4 CC, que también constituyen fuente de obligaciones y forman parte del marco normativo de las comunidades de propietarios. Ello se aprecia, por ejemplo, en el artículo 18 LPH, donde se indica que los acuerdos de la Junta de propietarios son impugnables ante los tribunales cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad²².

Estos elementos están constituidos por el estatuto privativo (art. 5 LPH)²³, el reglamento de régimen interno (art. 6 LPH)²⁴, y los acuerdos adoptados en Junta de propietarios (arts. 10 y 17 LPH). A través de estos instrumentos, los propietarios de una comunidad pueden fijar una serie de obligaciones o cargas para los propietarios o terceros cuyo incumplimiento podrá dar lugar al nacimiento de una hipotética responsabilidad²⁵. No obstante, las normas de régimen interno y los acuerdos de la Junta de propietarios tienen una menor repercusión en la aparición de esta obligación de resarcimiento, como veremos a continuación.

Concretamente, las normas de régimen interno regulan, dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes (p. ej. el uso de la piscina y otros elementos como las papeleras, etc., y prohibiciones como jugar a la pelota en las zonas comunes)²⁶, pueden ser fijadas por el conjunto de propietarios constituyendo una ordenanza de

²¹El artículo 1.255 CC establece que «los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público». En este caso, la voluntad de los propietarios no puede contradecir las disposiciones legales obligatorias de la LPH.

²² ENRICH GUILLÉN, D., *Op cit.*, Pp. 180 y 181.

²³«El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

²⁴ «Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración».

²⁵ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. Cit.*, Pp. 180 y 181.

²⁶ MAGRO SERVET, V., «El incumplimiento de las normas de régimen interno. ¿Cómo puede actuar la comunidad de vecinos ante estos incumplimientos?», en *Aspectos procesales y sustantivos de las acciones de cesación del artículo 7. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal en las comunidades de propietarios*, edición nº 1, LA LEY, Madrid, 2011, P.3.

régimen interior del edificio²⁷. No obstante, pese a ser normas de obligado cumplimiento, no pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad. Este hecho dificulta la eficacia de las mismas y da lugar a numerosas dudas referentes a su carácter vinculante y los instrumentos para garantizar su eficacia²⁸.

En lo referente a los acuerdos adoptados por la Junta de propietarios, son de obligado cumplimiento, tratan de facilitar la convivencia entre los miembros de una misma comunidad²⁹, y tienen fuerza vinculante y ejecutiva desde el correspondiente cierre de acta, salvo que la Ley prevenga lo contrario (art. 19.3 LPH)³⁰. No obstante, al igual que ocurre con las normas de régimen interno, instar el cumplimiento de dichos acuerdos puede resultar problemático debido a la dificultad de su imposición. Un ejemplo de ello es el acuerdo adoptado en la Junta de propietarios en que se prohíbe a los vecinos regar las plantas de tal manera que salpiquen los ventanales del resto. La imposición forzosa de esta clase de acuerdos es evidentemente difícil³¹.

A nuestro juicio, la dificultad para el surgimiento de una hipotética responsabilidad civil extracontractual derivada del incumplimiento de estos instrumentos (normas de régimen interno y acuerdos de la Junta de propietarios) se debe principalmente al contenido de los mismos, pues para el surgimiento de esta responsabilidad debe acreditarse la producción de un daño real, que dado su contenido, no siempre llegará a producirse. Además, la imposibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de las normas de régimen interno, limita el abanico de supuestos en que puede surgir dicha responsabilidad, surgiendo problemáticas respecto a los terceros adquirentes cuando las mismas no aparecen en la escritura de compraventa ni han sido trasladadas por el vendedor a los compradores³².

Debido a todo lo anterior, el instrumento normativo principal que debe ser observado junto a la LPH para apreciar si concurren o no los requisitos necesarios para el

²⁷ Visto en: “https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjC0NztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUtckhlQaptWmJOcSoAknBFwTUAAAA=WKE”.

²⁸ MARGRO SERVET, V., *Op. cit.*, P.4.

²⁹ GALLEGO BRIZUELA, C., «Las bases de la propiedad horizontal» en *Comunidades de vecinos: todas las respuestas*, edición nº 1, LA LEY, Madrid, 2010, P. 17.

³⁰ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, P. 183.

³¹ GALLEGO BRIZUELA, C., *Op. cit.*, P. 17.

³² MARGRO SERVET, V., *Op. cit.*, P.4.

surgimiento de la responsabilidad civil en una determinada comunidad de propietarios es el estatuto privativo³³.

El párrafo tercero del art. 5 LPH señala que el título constitutivo³⁴ podrá contener una serie de reglas de constitución, *«ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad»*. Por lo tanto, en el título constitutivo se puede establecer de manera facultativa el estatuto por el que se regirá la comunidad, incluso posteriormente a su surgimiento³⁵, debiendo para ello ser aprobado por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación (art. 17.6 LPH).

El estatuto privativo es vinculante entre las partes y oponible frente a terceros (adquirentes posteriores y titulares de derechos reales y de crédito sobre los pisos o locales) tras su inscripción en el Registro de la propiedad (la jurisprudencia ha admitido también la oponibilidad en caso de conocimiento del tercero)³⁶. No obstante, es importante recordar, que pese a que el artículo 5 LPH permite que los propietarios de la comunidad establezcan una serie de obligaciones, derechos, y prohibiciones, este instrumento tiene como límite lo establecido con carácter imperativo en esta misma Ley³⁷ y en la licencia de construcción del inmueble³⁸.

Por lo tanto, el estatuto, al ser como venimos comentando fuente de obligaciones, puede establecer una serie de deberes que de ser incumplidos darán lugar al surgimiento de responsabilidad civil extracontractual. Un ejemplo de ello es la sentencia de la

³³ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, P. 182.

³⁴ Según ECHEVERRÍA SUMMERS.F.M., *«Comentario al art. 396 del CC» en Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009, P.2, el título constitutivo aparece regulado en el artículo 5 de la Ley de propiedad Horizontal. En él se describen el edificio, los servicios e instalaciones con los que cuenta, el número de pisos y locales que lo constituyen y su descripción, así como la asignación de cuotas de participación de cada uno de ellos. De tal forma que, mediante esta declaración expresa realizada por los propietarios de un determinado inmueble de manera conjunta, o por el promotor o propietario del edificio (ya sea cuando el inmueble está únicamente proyectado, en fase de construcción o construido), se constituye formalmente el régimen de propiedad horizontal.

³⁵ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, P.182.

³⁶ *Ídem*.

³⁷ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, Pp. 181 y 182.

³⁸ HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M., *«La constitución del régimen de propiedad horizontal» en Estudios sobre la Propiedad Horizontal*, edición nº 1, LA LEY, Madrid, 2009, P.7.

Audiencia Provincial de Álava de 5 de septiembre de 2018³⁹, que muestra, a pesar de no aparecer como parte la comunidad de propietarios, la importancia del contenido del estatuto y de cómo el incumplimiento de éste puede dar lugar al surgimiento de esta obligación de resarcimiento.

Concretamente, la titular del 100% del edificio (arrendadora) fue condenada a indemnizar al arrendatario de una vivienda por los daños consecuencia de la caída que sufrió éste cuando intentada acceder a su plaza de garaje, debida a una inundación, por cuanto aquella estaba obligada al mantenimiento y conservación del garaje conforme establecía el estatuto de la comunidad, en el que aparecía como garante del buen estado del mismo, debiendo haber adoptado las medidas necesarias para evitar la inundación, y en caso de no poder impedirse, advertir del riesgo.

4. NATURALEZA JURIDICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La personalidad jurídica es la capacidad para ser titular de relaciones jurídicas, es decir, para poder contraer obligaciones y ejercitar derechos⁴⁰. El artículo 35 CC dicta que son personas jurídicas: las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público reconocidas por la ley y las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad propia e independiente de la de cada uno de los asociados.

El legislador ha prescindido desde el surgimiento de la propiedad horizontal de reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios, no siendo otorgada la misma en el artículo anterior ni en su Ley especial⁴¹. Debido a esta negativa, podemos afirmar que las comunidades de propietarios tienen carácter *sui generis*, pues representan la concurrencia de un conjunto de titulares de derechos que recaen sobre partes de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia entre los mismos. Esto se debe a la existencia de un patrimonio privativo junto a un patrimonio de carácter comunitario sobre el que poseen un derecho de copropiedad especial. Esta ausencia de personalidad hace que la comunidad actúe en nombre de los comuneros que la constituyen y no en nombre propio⁴².

³⁹ LA LEY 223131/2018.

⁴⁰ BUSTOS PUECHE, J.E. y RODRÍGUEZ PALENCIA A., *Introducción al derecho civil*, Dykinson, Madrid, 2015, P.73.

⁴¹ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, P.169.

⁴² *Ibidem*, Pp.166 y 167.

Pese a lo anterior, la comunidad de propietarios tiene capacidad procesal, supliendo así la normativa su ausencia de personalidad⁴³. Esto se debe a que el artículo 6.1.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en adelante LEC, establece que podrán ser parte en los procesos civiles las entidades sin personalidad jurídica a las que la Ley reconozca capacidad para ser parte, y el artículo 7.7 de esta misma Ley señala que, por las entidades sin personalidad *«comparecerán en juicio las personas que, de hecho o en virtud de pactos de la entidad, actúen en su nombre frente a terceros»*. Este es el supuesto de la comunidad de propietarios, a quien la ley reconoce de forma expresa en el art. 13.3 LPH⁴⁴ la potestad para intervenir en los procesos, a través de su presidente. Así lo reconoce el Tribunal Supremo en la sentencia de 5 de abril de 2002⁴⁵. Por lo tanto, las comunidades de propietarios, en la práctica, pueden participar en el tráfico jurídico⁴⁶, y ostentar legitimación activa o pasiva, pudiendo incurrir en supuestos de responsabilidad civil extracontractual, como veremos en el siguiente punto.

Hoy en día continúa siendo mayoritaria la doctrina que atribuye personalidad jurídica a las sociedades y no a las comunidades de propietarios. Esta negación tiene como fundamento que en la comunidad el interés común está compuesto por el conjunto de intereses particulares de los copropietarios de la cosa común. Es decir, se argumenta la ausencia de derechos, obligaciones, patrimonio, y un fin propio distinto del de los sujetos que la integran⁴⁷. Por ello, las comunidades no pueden equipararse a las sociedades, pues estas últimas tienen un fin social diferente al interés individual de sus componentes. Esto permite a sus órganos, en oposición a los de la comunidad, tomar decisiones que exceden el interés colectivo⁴⁸.

No obstante, a nuestro juicio en las comunidades de propietarios si existe un fin propio que no tiene por qué coincidir con el conjunto de intereses particulares de los sujetos que forman parte de la comunidad. Cuando varios vecinos cierran sus correspondientes terrazas sin la autorización de la Junta, y la Comunidad les demanda en nombre del interés colectivo, este interés consiste en la conservación de un bien común,

⁴³ PÉREZ MIRALLES, J. A., «Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal», en *Actualidad civil*, N° 1, LA LEY, Valencia, 2017, P.9.

⁴⁴ «El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten»

⁴⁵ LA LEY 5607/2002.

⁴⁶ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, Pp. 168, 169, 170.

⁴⁷ PÉREZ MIRALLES, J. A., *Op. Cit.*, P.3.

⁴⁸ *Ibidem*, P.4.

en este caso, la fachada del edificio. Sin embargo, en este supuesto, dicho interés no coincide con el interés particular de aquellos sujetos que deseaban modificar la fachada⁴⁹. Por lo tanto, se puede considerar que sí existen dos intereses diferentes, y no uno solo formado por un conjunto de intereses particulares.

Por ello, consideramos razón insuficiente la alegada por la doctrina mayoritaria, pues, debido a la existencia generalizada de las comunidades de propietarios en la sociedad actual, podría ser recomendable otorgar personalidad jurídica a dichas comunidades, para concederles una mayor seguridad jurídica⁵⁰. Sin embargo, ante la ausencia de esta personalidad, situaremos la argumentación jurídica en todo lo referente a la responsabilidad civil en su naturaleza *sui generis* y la capacidad procesal derivada del artículo 6.1.5 LEC⁵¹.

5. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL ORIGEN DEL DAÑO

Como se ha señalado, la comunidad de propietarios es una ficción jurídica que tiene como base la coexistencia de elementos físicos y jurídicos privativos y comunes, teniendo los propietarios de los distintos pisos y locales (privativos) un derecho de copropiedad especial sobre los segundos⁵². Pues bien, debido a ello, a la hora de determinar qué sujeto es responsable de un determinado daño ocasionado a un propietario o tercero (supuestos en que nos centraremos), es necesario averiguar entre otras cuestiones, si el origen del daño se halla en un elemento privativo o común.

a) Elementos comunes por destino o naturaleza

El artículo 396 CC define los elementos comunes como aquellos necesarios para el adecuado uso y disfrute de los pisos o locales privativos, y recoge una lista de los mismos. No obstante, esta lista es meramente enunciativa y puede ser modificada o ampliada en el título constitutivo del inmueble (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2011)⁵³, pudiendo añadirse elementos que no aparecen en el presente artículo o establecer como privativos elementos que aparecían en el mismo como comunes. A la

⁴⁹ PÉREZ MIRALLES, J. A., *Op. cit.*, Pp.10 y 11.

⁵⁰ *Ibidem*, P.12.

⁵¹ ENRICH GUILLÉN, D., *Op. cit.*, P.167.

⁵² *Ibidem*., Pp.165 y 166.

⁵³ LA LEY 186194/2011.

hora de averiguar si un elemento concreto en una comunidad de propietarios es privativo o común, es esencial acudir a lo establecido en el título constitutivo (art. 5 LPH)⁵⁴.

Lo anterior se debe a la existencia de dos tipos de elementos comunes, por naturaleza y por destino. Los primeros son aquellos que resultan objetivamente necesarios para el uso y disfrute de un elemento privativo (ej. muros de carga, vigas y pilares del inmueble). Por lo tanto, su naturaleza no puede alterarse, no pudiendo establecerse en el título constitutivo su carácter privativo (desafectación), ni adjudicarse su uso exclusivo a un determinado propietario, pues los mismos sirven al conjunto de la comunidad. Mientras, los elementos comunes por destino son aquellos que pese a poder ser objeto de aprovechamiento independiente por no ser esenciales para el disfrute de un elemento privativo, han sido atribuidos a un uso común en el correspondiente título (ej. patios interiores, las terrazas a nivel o las cubiertas de parte del edificio)⁵⁵. No obstante, pueden ser desafectados. Esta clasificación puede extraerse de sentencias como la del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1993⁵⁶, y en otras más recientes como la de 18 de junio de 2012⁵⁷.

En esta misma línea, resulta interesante el razonamiento de la sentencia de la Audiencia Provincial de Les Illes Balears de 28 de diciembre de 2010⁵⁸, que señala que forman parte de los elementos comunes por naturaleza *«aquellos elementos comunes cuya desafectación no cabe pues haría imposible la pervivencia de la propiedad horizontal del edificio, ya que al convertir en privativo uno de dichos elementos, se impediría que los propietarios de los diversos pisos o locales utilizaran éstos con arreglo a su destino»*. Se integran dentro de los elementos comunes por destino aquellos que pueden ser desafectados a través del título constitutivo o por acuerdo unánime de la comunidad, sin que ello afecte al correcto funcionamiento del régimen de la propiedad horizontal.

b) El artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal

Para todos aquellos elementos que no resulten comunes por naturaleza, y no vengan establecidos de forma expresa en el título constitutivo del edificio como elemento

⁵⁴LARA GÓMEZ M.E., «La responsabilidad civil en la Ley de Propiedad Horizontal» en *Revista de responsabilidad civil y seguro*, P.2.

⁵⁵ *Ibidem.*, P.2.

⁵⁶ LA LEY 314/1994.

⁵⁷ LA LEY 138122/2012.

⁵⁸ LA LEY 294253/2010.

privativo o común (por destino)⁵⁹, se aplica el artículo 3 LPH. A través de este precepto se trata de averiguar si el origen del daño se halla en un elemento privativo o común para determinar a quién se le imputa la responsabilidad por el mismo⁶⁰.

En primer lugar, el apartado a) del artículo 3 LPH señala que será considerado privativo aquel elemento que constituya un *«espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario»*.

De esta definición se pueden extraer aquellos requisitos que deben concurrir para que un elemento sea privativo (cuando no venga determinado de forma expresa en el título constitutivo): El elemento donde se halla el origen del daño que ha de ser reparado debe encontrarse dentro de los límites de la propiedad privada (territorialidad) y ser de uso exclusivo de su propietario (ej. una tubería que discurre por una propiedad privativa y únicamente suministra al propietario de la misma)⁶¹.

En segundo lugar, del apartado b) del artículo 3 LPH se puede extraer que todo elemento que no resulte privativo será común (por destino). Es decir, establece una regla que determina el carácter del elemento donde se halla el origen del daño por exclusión cuando el mismo no tiene carácter privativo, ya sea por ausencia de disposición expresa en el título constitutivo o por no cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 3.a) LPH⁶².

Así se puede extraer de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 17 de octubre de 2011⁶³, que señala la presunción del carácter común de un elemento siempre y cuando no se acredite que cumple con los requisitos necesarios para ser privativo,

⁵⁹ Es decir, se aplica cuando no esté claro el carácter común o privativo del elemento donde se halla el origen del daño.

⁶⁰ *«En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local: a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado. b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes»*.

⁶¹ LARA GÓMEZ M.E., *Op. Cit.*, P.2.

⁶² *Ídem*.

⁶³ LA LEY 275366/2011.

correspondiendo la carga de la prueba respecto al carácter privativo del espacio a aquel que alega el mismo⁶⁴.

Esta presunción ha sido reconocida por nuestro Tribunal Supremo en sentencias como la de 27 de febrero de 1987⁶⁵ que señala lo siguiente: *«la condición de elemento común por destino (...) viene dada porque no se le configuró como elemento privativo antes de iniciarse la venta de los pisos y locales, y, consiguientemente, no habiéndose establecido válidamente que haya de ser privativa ha de reputarse elemento común»*. Y en otras más recientes, como la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2009⁶⁶, que señala que cuando el título constitutivo de la propiedad horizontal no contiene ningún dato para calificar un elemento como privativo, se considerará común, pues, debe *«considerarse como parte del inmueble todos los servicios y elementos comunes con que cuente el edificio no designados como privativos»*.

Por lo tanto, cuando un elemento no sea privativo por disposición expresa o aplicación del art. 3.a) LPH, resultará común por destino.

No obstante, es importante tener en cuenta que pueden existir elementos comunes de uso privativo (cuando el elemento sea común por destino), supuesto en que nos centraremos, y elementos privativos de uso común (atribución del uso). Estos últimos normalmente estarán sometidos a contratos, y respecto de los primeros⁶⁷, su uso se atribuye por acuerdo de la junta mediante cesión o arrendamiento, en la escritura de división horizontal, o en el estatuto privativo⁶⁸. Así lo señala la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2008⁶⁹. Este hecho es de gran importancia a la hora de determinar quién debe responder de los daños causados.

El supuesto más habitual de atribución de uso de un elemento común es el del patio de una comunidad: el mismo es común (por destino), salvo que se disponga lo contrario, pues no cumple en principio los requisitos de territorialidad y uso exclusivo. Sin embargo, pese a no encontrarse dentro de los límites de una vivienda privativa puede

⁶⁴ LARA GÓMEZ M.E., *Op. cit.*, P.3.

⁶⁵ LA LEY 8994-R/1987.

⁶⁶ LA LEY 3315/2009.

⁶⁷ Según FUENTES-LOJO RIUS, A., «Los elementos comunes de uso exclusivo por naturaleza», en *Diario La Ley*, N° 8610, Wolters Kluwer, 2015, P.1, en la práctica puede ocurrir que en el título constitutivo no conste la atribución de uso exclusivo, pero ésta se pueda deducir de la descripción de dicho elemento común y de su realidad física, cuando el único acceso al elemento común sea a través de dicho elemento privativo.

⁶⁸ LARA GÓMEZ M.E., *Op. cit.*, P.4.

⁶⁹ LA LEY 152132/2008.

ocurrir que su uso haya sido atribuido al propietario de la misma, y este dato también habrá de ser analizado a la hora de averiguar quién debe responder de un daño derivado del mismo, pues, pese a ser común, su uso exclusivo por parte de un propietario concreto puede dar lugar a su obligación de resarcimiento, como analizaremos en el siguiente subapartado⁷⁰.

De todo lo anterior podemos extraer que cuando se produzca un daño en una determinada comunidad de propietarios, ya sea a un propietario o un tercero, debemos en primer lugar, observar si el origen del daño se halla en un elemento privativo o común. Para ello, recurriremos al título constitutivo, pues a pesar de que hay elementos comunes por naturaleza que resultan evidentes, como es el caso de la fachada o los muros de carga del edificio, existen ciertos elementos que como hemos visto son comunes por destino y pueden resultar, expresamente privativos (desafectación) o expresamente comunes.

En segundo lugar, si tras el análisis del correspondiente título no hay disposición expresa al respecto, recurriremos a lo establecido en el artículo 3 LPH. Es decir, tendremos que observar si el elemento donde se halla el origen del daño a un propietario o tercero cumple con los requisitos de territorialidad y uso exclusivo, si no concurren ambos, siguiendo lo establecido por el apartado b) de este mismo artículo, consideraremos el elemento común por exclusión y deberá en un principio responder de los daños causados por el mismo la comunidad como titular. No obstante, falta la concurrencia de culpa o negligencia en el comportamiento del agente damnificador para proceder a la imputación de la responsabilidad civil extracontractual (art. 1902 CC).

c) Artículos 9 y 10 de La Ley de Propiedad Horizontal

Es por lo anterior que existe un tercer paso que es determinante a la hora de atribuir la responsabilidad civil por un determinado daño a un patrimonio concreto (el de la propia comunidad, que constituye el supuesto en que nos centraremos, o el de un determinado propietario), y este consiste en apreciar si se ha producido el incumplimiento de los artículos 9 y 10 LPH. Estos artículos posibilitan que la Comunidad de Propietarios pueda resultar responsable de daños cuyo origen es un elemento aparentemente privativo (por el incumplimiento del artículo 10 LPH) y que un copropietario resulte responsable de daños que tienen su origen en un elemento común (por el incumplimiento del artículo 9

⁷⁰ LARA GÓMEZ M.E., *Op. Cit.*, P.6.

LPH)⁷¹, constituyendo, a nuestro juicio, el título de imputación de la responsabilidad civil extracontractual en los supuestos de propiedad horizontal, debido a que dicho incumplimiento denota la existencia de culpa o negligencia en el comportamiento del agente damnificador.

El artículo 9.1 LPH obliga a los propietarios a respetar los elementos comunes, usarlos con diligencia, y responder de los daños causados en los mismos por su uso negligente⁷². Así se puede extraer del apartado a) de este artículo, que señala que es obligación de cada propietario respetar los elementos comunes, *«ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local»*, lo que constituye a su vez una obligación de mantenimiento, principalmente en los supuestos en que el propietario es beneficiario del uso exclusivo de dicho elemento común. Mientras, su apartado b) refiere a la obligación de conservación de su propio piso o local e instalaciones privativas.

El surgimiento de la responsabilidad civil extracontractual se produce cuando un determinado daño tiene como origen el incumplimiento de las presentes obligaciones, independientemente de la naturaleza del elemento del que deriva el daño, respondiendo por el mismo el propietario que incumplió las mismas. Este hecho se debe a que es su comportamiento culposos o negligente el origen del daño, independientemente de que el mismo se encuentre en un bien comunitario.

El artículo 10.1 LPH establece, por su parte, en su apartado a) un deber general de mantenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes por parte de la comunidad de propietarios, y un deber de ejecución de las innovaciones u obras necesarias para que en cada momento se respeten las condiciones de seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles⁷³.

A pesar de que la redacción del precepto se refiere únicamente a las obras de conservación⁷⁴, su aplicación debe extenderse a las obras de reparación en sentido estricto y de rehabilitación, cuando las mismas traten de mantener, reponer o adaptar el inmueble a las condiciones legalmente exigibles⁷⁵. Así se puede extraer de sentencias como la del

⁷¹ LARA GÓMEZ M.E., *Op. Cit.*, P.4.

⁷² *Ibidem*, P.6.

⁷³ ECHEVERRÍA SUMMERS F.M., *«Comentario al art. 10 de la LPH»*, en *Grandes Tratados. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Aranzadi, 2014, P.1.

⁷⁴ Un ejemplo clásico de obra de conservación es la impermeabilización de terrazas.

⁷⁵ ECHEVERRÍA SUMMERS F.M., *«Comentario al art. 10...»*, *Op. cit.*, P.1.

Tribunal Supremo de 3 de enero de 2007⁷⁶ y de la Audiencia Provincial de Salamanca de 31 de octubre de 2019⁷⁷.

Respecto a las obras de reparación en sentido estricto, estas tratan de corregir los deterioros que hubiera podido sufrir un elemento concreto, y su necesidad puede derivar del desgaste normal del edificio por el uso o paso del tiempo (reparación ordinaria), o de un vicio estructural (reparación extraordinaria)⁷⁸. Esta clasificación tiene gran importancia en los supuestos en que se atribuye el uso exclusivo sobre un elemento común a uno de los propietarios, pues aquí el beneficiario del mismo tendrá el deber de realizar las reparaciones ordinarias del elemento⁷⁹, produciéndose el incumplimiento del art. 9.1.a) LPH en caso contrario, mientras que la comunidad tendrá el deber de realizar las reparaciones extraordinarias, conforme al art. 10.1.a) LPH, a excepción de que las mismas tengan como origen la actuación negligente del beneficiario del uso exclusivo (art. 9.1.a LPH)⁸⁰.

Respecto del artículo 10 LPH, el Tribunal Supremo en su Sentencia de 3 enero 2007⁸¹ señaló que *«cuando se produce un daño como consecuencia del deficiente estado de conservación de los elementos comunes, y éste, a su vez, es resultado del incumplimiento de los deberes que pesan sobre la comunidad de propietarios en punto al adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y sus servicios (...), la situación jurídica que constituye la base de la reclamación judicial se inserta en el conjunto de relaciones que constituye el objeto de la regulación legal de la propiedad horizontal»*.

Por lo tanto, una vez hemos determinado si el origen del daño se halla en un elemento privativo o común, debemos apreciar cuál es su origen, es decir, la causa de su producción; el incumplimiento del artículo 10.1.a) LPH (incumplimiento del deber general de mantenimiento y conservación que recae sobre la comunidad de propietarios), el incumplimiento del art. 9.1.a) LPH (incumplimiento del deber de mantenimiento ordinario de los elementos comunes por parte de un propietario concreto, principalmente por la falta de mantenimiento o uso adecuado de un elemento común sobre el cual se ha producido una adjudicación de uso exclusivo a su favor), o el incumplimiento del art.

⁷⁶ LA LEY 1055/2007.

⁷⁷ LA LEY 178119/2019.

⁷⁸ ECHEVERRÍA SUMMERS F.M., *«Comentario al art. 10...»*, Op. cit., Pp.1 y 2.

⁷⁹ *«Aquellas obras de conservación o reparación que se deriven del uso (...) ordinario de la cosa»*.

⁸⁰ ECHEVERRÍA SUMMERS F.M., *«Comentario al art. 10...»*, Op. cit., P.2.

⁸¹ LA LEY 1055/2007.

9.1.b) LPH (en aquellos supuestos en que el daño tenga como origen la falta de mantenimiento de un elemento privativo). La responsabilidad civil extracontractual surge del incumplimiento de cada uno de estos artículos, que posibilitan la imputación de la misma debido a que como veníamos diciendo, son consecuencia de un comportamiento negligente o culposos.

De todo lo anterior podemos extraer las siguientes conclusiones:

En ausencia de disposición expresa, si un elemento pese a dar servicio a un solo piso se encuentra fuera del mismo es un elemento común por destino, no concurre el requisito de territorialidad. Por lo tanto, la comunidad deberá responder por el incumplimiento del artículo 10.1.a LPH, a excepción de que los daños tengan su origen en la negligencia de un propietario u ocupante o sean un daño procedente de la ausencia de una reparación ordinaria derivada del uso exclusivo de un propietario, por la correspondiente adjudicación del uso (incumplimiento del artículo 9.1.a LPH)⁸².

También serán comunes por destino aquellos elementos que a pesar de encontrarse dentro de un piso o local privativo dan servicio a toda la comunidad, pues no concurrirá el requisito de uso exclusivo, respondiendo la comunidad (art. 10.1.a LPH), con las excepciones mencionadas en el párrafo anterior. Por lo tanto, solo consideraremos un elemento como privativo cuando cumpla con ambos requisitos⁸³.

5.1. SUPUESTOS CONFLICTIVOS

Como podemos apreciar a raíz del apartado anterior, esclarecer quién es el responsable civil de un daño ocasionado en una comunidad de propietarios debido a la concurrencia de elementos comunes y privativos, deberes derivados de la Ley de Propiedad Horizontal (arts. 9 y 10), y el contenido del estatuto privativo (obligaciones y adjudicaciones de uso), no es tarea sencilla.

Es por ello, que tras el análisis general sobre la determinación de quién es responsable de un daño en materia de propiedad horizontal, debido al incumplimiento de una obligación (concretamente las derivadas de la LPH), analizaremos los supuestos

⁸² LARA GÓMEZ M.E., *Op. cit.*, P.3.

⁸³ *Ídem*.

concretos más frecuentes y conflictivos, y el surgimiento de la responsabilidad civil en cada uno de ellos.

5.1.1. Terrazas cubiertas

El primer supuesto en que analizaremos el régimen de responsabilidad civil es el de las terrazas cubiertas, que son aquellas que tienen atribuido su uso a un propietario y a la vez sirven de cubierta al piso inferior⁸⁴. Concretamente, constituyen una prolongación del piso (a su mismo nivel o a un nivel distinto), cuyo único acceso es a través del mismo, y pueden ser elemento común, privativo o elemento común de uso exclusivo para uno de los propietarios⁸⁵. Estos dos últimos supuestos son objeto de problemática a la hora de decidir quién es responsable de un daño procedente de las mismas⁸⁶.

Debido a que la Ley de Propiedad Horizontal no otorga una respuesta explícita al problema derivado de la determinación de quién debe responder de un daño cuyo origen se halla en una terraza cubierta, la doctrina y jurisprudencia han dado respuesta a esta problemática. Tradicionalmente, la solución que se dio a este supuesto se basó en la diferenciación entre reparación ordinaria (derivada del uso y regulada en el art. 9.1.a LPH si la terraza es común con uso privativo y en el art. 9.1.b LPH si es privativa) y extraordinaria (art. 10.1.a LPH), imputando por la falta de las primeras la responsabilidad al beneficiario del uso de la terraza o propietario, y de las segundas a la comunidad⁸⁷. Un claro ejemplo de esta solución es la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 28 mayo de 2009⁸⁸, que señala que *«lo determinante a la hora de resolver quién debe asumir el coste de reparación no es la titularidad privativa o común de la terraza, sino la naturaleza (...) de la reparación a efectuar, de forma que, si son ordinarias (...), de conservación o uso, corresponderán a los usuarios de la terraza, y si son extraordinarias y el elemento a reparar cumplía función estructural de elemento de cubrición actuando en la práctica en beneficio común, (...) serán de cargo de la Comunidad»*; siempre y

⁸⁴ LARA GÓMEZ M.E., *Op. cit.*, P.5.

⁸⁵ Según BOTANA GARCÍA, G. A., «Diferencia entre las terrazas del edificio y su cubierta», en *Práctica de Derecho de Daños*, N° 115, Wolters Kluwer, 2013, P.2, este hecho se debe a que las terrazas de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal, en sí mismas, son elementos comunes por destino, lo que permite atribuir su uso exclusivo a uno de los propietarios, o desafectarlas.

⁸⁶ BARCELÓ DOMÉNECH J., «Daños procedentes de terrazas privativas y comunes de uso exclusivo: el enfoque arquitectónico como solución a un viejo problema» en *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*, edición n° 1, Editorial LA LEY, P.1.

⁸⁷ *Ibidem.*, P.2.

⁸⁸ LA LEY 89900/2009.

cuando tales daños no sean causados por negligencia o dolo del propietario de la terraza o beneficiario de su uso.

No obstante, en la actualidad, son numerosas las sentencias que optan por resolver la presente problemática mediante el denominado enfoque arquitectónico. Este enfoque prescinde de la distinción de la reparación, y consiste en determinar si el daño deriva de la estructura de separación entre la terraza y los pisos inferiores, o de la superficie de la misma, pues la terraza, independientemente de su titularidad o la existencia de una adjudicación de uso, tiene la función de cubierta, que en ningún caso podrá ser de uso exclusivo o titularidad privativa⁸⁹. Es por ello que, en esta clase de terrazas consideramos que existe una doble naturaleza, constituida por; el elemento pisable, elemento común por destino (pues no es un elemento esencial e indispensable para el inmueble), que por tanto, puede ser de titularidad privativa o común, y en este último caso de uso exclusivo, y la estructura de separación, que constituye la cubierta del piso inmediatamente inferior, elemento común por naturaleza debido a su carácter esencial, y cuyo uso, de forma evidente, no podrá ser exclusivo sino común⁹⁰.

Por lo tanto, la comunidad debe responder de los daños ocasionados por una terraza cubierta cuando no deriven de la superficie de la misma. Este enfoque es idóneo en los supuestos en que la terraza (como elemento pisable) tiene carácter privativo o es de uso exclusivo, pues evita la imputación a su propietario o beneficiario de daños que tienen como base la cubierta y no la terraza en sí misma, salvo en los supuestos de negligencia o dolo⁹¹.

Muchas son las sentencias que hacen referencia a esta diferenciación entre pavimento de la terraza y cubierta del piso inferior (sentencia de la Audiencia Provincial de Les Illes Balears de 7 de junio de 2011)⁹², aplicando este enfoque. No obstante, son numerosas las ocasiones en que una comunidad trata de evadir su responsabilidad civil extracontractual por los daños derivados de la falta de mantenimiento de la cubierta de una terraza (elemento común por naturaleza, principalmente constituido por la tela asfáltica o forjado), señalando que al tener la terraza en sí misma carácter privativo o ser de uso exclusivo de un propietario concreto, es este el responsable de los mismos.

⁸⁹ BARCELÓ DOMÉNECH J., Op. cit., P.3.

⁹⁰ *Ídem*.

⁹¹ BARCELÓ DOMÉNECH J., Op. cit., P.3.

⁹² LA LEY 112220/2011.

El Tribunal Supremo, en sentencias como la de 8 de abril de 2011⁹³, ha resuelto de forma terminante la cuestión al señalar que no se puede otorgar naturaleza privativa a la cubierta (forjado o tela asfáltica), pues esta es un elemento esencial que no puede perder su carácter común debido a su función delimitadora en el ámbito de la propiedad horizontal. Este hecho se debe, a que como veníamos comentando, el elemento pisable de la terraza puede tener carácter privativo o ser de uso exclusivo, sin embargo, la cubierta de la misma es un elemento común por naturaleza y no se puede proceder a su desafectación.

Es por ello que la resolución declaró la responsabilidad de la comunidad de propietarios conforme al art. 10.1.a) LPH, indicando que *«el pago de las obras realizadas que la parte actora exige a la demandada son obligación de la comunidad de propietarios, por cuanto no afectaron a la terraza en sí misma considerada, ni constituyeron obras de conservación o mantenimiento de la misma, o tuvieron su origen en una actuación dolosa o negligente del titular de la terraza, que hubieran podido afectar a la cubierta, sino a un elemento estructural como es la cámara de aire que existe en la cubierta del edificio, y más en concreto al necesario aislamiento que esta precisa para proteger al edificio de las inclemencias atmosféricas, como consecuencia del mal estado de las láminas de impermeabilización»*; confirmando así el enfoque arquitectónico.

La sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012⁹⁴, en la misma línea que la anterior, señaló que cuando los daños provienen del mal estado de un elemento común que no puede desafectarse, la reparación y el resarcimiento de los mismos es obligación de la comunidad y no del propietario de la terraza (art.10.1.a LPH). A la misma conclusión llegó la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 2013⁹⁵, señalando además, que no debe confundirse *«la terraza con un elemento común de impermeabilización, como es la cubierta del inmueble»*.

Esta línea jurisprudencial del Tribunal Supremo continuó en sentencias como la de 30 de diciembre de 2015⁹⁶, y hoy en día es de aplicación cada vez más generalizada por parte de las Audiencias Provinciales. Un ejemplo de ello son las sentencias de las

⁹³ LA LEY 44703/2011.

⁹⁴ LA LEY 138122/2012.

⁹⁵ LA LEY 36384/2013.

⁹⁶ LA LEY 217834/2015.

Audiencias Provinciales de Les Illes Balears de 11 de mayo de 2018⁹⁷, Cantabria de 20 de enero de 2020⁹⁸, y Cádiz de 11 de febrero de 2020⁹⁹, en las cuales se condena a la Comunidad de Propietarios a la reparación y resarcimiento de los daños ocasionados debido a que el origen de los mismos, es el mal estado de la tela asfáltica, es decir, el incumplimiento del artículo 10.1.a) LPH.

Concretamente, presenta interés la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 23 de octubre de 2012¹⁰⁰, donde se aprecia la influencia de la sentencia del TS de 8 de abril de 2011. Esta sentencia, recaída en un supuesto en que los elementos comunes de aislamiento e impermeabilización de una terraza causaban filtraciones y en el que la demandante dirigió su demanda contra el propietario de la terraza (terrazza privativa), declara que *«la doble condición de la zona en la que se han producido los daños, es discutible y no ha sido clarificada por el Tribunal Supremo hasta la sentencia de 8 de abril de 2011, posterior a la presentación de la demanda y que por ello no podía ser conocida por la defensa de la parte demandante»*, razón por la que no impone las costas de primera instancia a ninguna de las partes.

De todo lo anterior podemos extraer dos conclusiones:

En primer lugar, si los daños tienen como origen la falta de mantenimiento y conservación de la terraza en sí misma, es decir, de su superficie, responderá el propietario de la misma, por el incumplimiento del artículo 9.1.b) LPH (supuestos de titularidad privada), o el beneficiario de su uso exclusivo, por incumplimiento del artículo 9.1.a) LPH (supuestos en que la terraza tiene naturaleza común, pero se ha producido una adjudicación de uso)¹⁰¹.

En segundo lugar, conforme a la jurisprudencia examinada, cuando los daños deriven de un defecto de la tela asfáltica u otro elemento estructural de la cubierta, responderá de la reparación e indemnización de los mismos la Comunidad de Propietarios (artículo 10.1.a LPH), a excepción de que los daños tengan como origen la actuación

⁹⁷ LA LEY 77459/2018.

⁹⁸ LA LEY 4113/2020.

⁹⁹ LA LEY 21441/2020.

¹⁰⁰ LA LEY 171929/2012.

¹⁰¹ LARA GÓMEZ M.E., *Op. cit.*, Pp.5 y 6.

negligente o dolosa del propietario o beneficiario del uso exclusivo de la terraza cubierta¹⁰².

No obstante, se aparta de la anterior doctrina jurisprudencial la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 2018¹⁰³, que parte de la demanda interpuesta por el propietario de un local del edificio contra la comunidad de propietarios de la que forma parte, solicitando la declaración de nulidad del acuerdo de la junta que señala que le corresponde la reparación de patologías graves detectadas en la cubierta-terraza de su local, y la declaración de que los gastos extraordinarios relativos a la impermeabilización corresponden a todos los propietarios del inmueble en función de su cuota de participación. Al respecto declara que *«la participación en los gastos generales será conforme a la cuota comunitaria sólo en el caso de que no exista una previsión especial, lógicamente de aplicación preferente. Norma especial que el supuesto de autos existe, tanto desde la perspectiva de la naturaleza del elemento afectado por la necesidad de reparación, como desde la concreta distribución de los gastos comunitarios prevista en los estatutos»*.

Ello se debía a que el estatuto de la comunidad establece que las terrazas son anejo privativo e inseparable de los locales comerciales, y estos son los que deben asumir los gastos de su conservación y reparación. No obstante, desde nuestro punto de vista, esta afirmación choca con la clasificación realizada por el TS en sentencias como la de 18 de junio de 2012¹⁰⁴, que declara la existencia de dos tipos de elementos comunes, por naturaleza y por destino, pudiendo únicamente estos últimos ser desafectados a través del título constitutivo del edificio o por acuerdo unánime de la comunidad, o la de 31 de diciembre de 1993¹⁰⁵, que señala que solo los elementos comunes por destino pueden adscribirse como anejos a algún copropietario, por el promotor antes de la venta, o después, por acuerdo unánime de la comunidad. Por lo tanto, tiene la cubierta de la terraza carácter común por naturaleza como ha declarado el propio Tribunal en todas las sentencias mencionadas anteriormente, debido a su evidente carácter esencial, no tiene cabida la posibilidad de calificar dicho elemento como privativo, ni de obligar a uno de los propietarios del inmueble a responder de su mantenimiento, pues este corresponde a

¹⁰² LARA GÓMEZ M.E., *Op. cit.*, Pp.5 y 6.

¹⁰³ LA LEY 63447/2018.

¹⁰⁴ LA LEY 138122/2012.

¹⁰⁵ LA LEY 314/1994.

la comunidad de propietarios (art. 10.1.a LPH), al igual que el mantenimiento de otros elementos esenciales como los muros de carga o la fachada del edificio.

5.1.2. Patios comunes de uso exclusivo

Similar al supuesto anterior es el caso de los patios comunes de uso exclusivo, muy presentes en la actualidad. Concretamente, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2009¹⁰⁶ señala que los patios son un elemento de carácter común salvo que en el título constitutivo se establezca expresamente su carácter privativo o una adjudicación de uso exclusivo a favor de un propietario concreto. De esta afirmación podemos extraer, que los patios, al igual que las terrazas cubiertas, son un elemento común por destino, y es gracias a ello que se puede producir su desafección, pudiendo pasar de elemento común a privativo o producirse la adjudicación de uso.

No obstante, el hecho de que un determinado patio en una comunidad de propietarios sea de uso exclusivo, no implica que todos los daños aparentemente procedentes del mismo tengan que ser reparados por el beneficiario de su uso.

Como hemos visto en puntos anteriores, los propietarios están obligados al mantenimiento de *«las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos»* (art. 9.1.a LPH). Es decir, el beneficiario del uso exclusivo de un patio comunitario debe mantener en buen estado el mismo, y hacer un uso adecuado de éste, siendo responsable de los daños ocasionados por este elemento común cuando tengan como origen el incumplimiento de esta obligación extraída de la LPH (Por lo tanto, debe proceder a realizar las reparaciones ordinarias del patio; derivadas de su uso y disfrute). Sin embargo, el hecho anterior no implica que la Comunidad de propietarios no tenga responsabilidad respecto a determinados daños¹⁰⁷. Esto se debe a la obligación derivada del artículo 10.1.a) LPH. Como ya analizamos anteriormente, este artículo establece un deber de mantenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo las

¹⁰⁶ LA LEY 3315/2009.

¹⁰⁷ HERRERO DE EGAÑA, F., «Obras de conservación del edificio y de accesibilidad. Análisis del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal» en *Estudios sobre la Propiedad Horizontal*, LA LEY, Madrid, 2009, P.8.

reparaciones necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal. Así se puede extraer de sentencias como la del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1993¹⁰⁸ y de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de octubre de 2009¹⁰⁹.

Es por ello que de los daños derivados de la falta de mantenimiento y conservación de un patio de uso exclusivo es responsable el usuario (art. 9.1.a LPH). Sin embargo, si los daños derivan de un defecto estructural del patio (ej. fallo en la impermeabilización), la comunidad de propietarios será la responsable de los daños y la reparación del mismo (art. 10.1.a LPH)¹¹⁰. Por lo tanto, es fundamental conocer de dónde derivan los daños, para determinar su origen e imputar la responsabilidad civil extracontractual conforme a los arts. 9 y 10 LPH¹¹¹.

Concretamente, en los supuestos de patios, los tres elementos más habituales de los que puede derivar o encontrarse el daño son: el forjado sanitario, el sumidero y la cubierta del patio. El origen del daño en estos supuestos es el incumplimiento del art. 10.1.a) LPH por parte de la comunidad de propietarios, salvo en los casos en que el mismo tenga como origen el incumplimiento del art. 9.1.a) LPH. Así se puede extraer de las siguientes sentencias:

a) Forjado sanitario.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 15 de febrero de 2016¹¹² tiene como origen las filtraciones ocasionadas en un patio común de uso privativo atribuido a la vivienda del demandante, debido al mal estado de la estructura del forjado sanitario del patio, (elemento estructural que constituye la cubierta de la cámara de aire que aísla el edificio del suelo), que produce problemas de seguridad por hundimiento. La resolución señala que, *«aun cuando su uso y disfrute corresponda en exclusividad al*

¹⁰⁸ LA LEY 505-5/1993.

¹⁰⁹ LA LEY 251309/2009.

¹¹⁰ No obstante, tal y como ocurría en los supuestos de terrazas cubiertas, en los casos de patios de uso exclusivo es también habitual que las comunidades de propietarios traten de evadir sus responsabilidades alegando que, el beneficiario de su uso exclusivo es el responsable de los daños derivados del mismo sin distinguir si su origen es el incumplimiento del art. 9.1.a) o 10.1.a) LPH.

¹¹¹ Esta solución también es de aplicación a nuestro juicio a los supuestos en que el patio tenga carácter privativo y no común de uso exclusivo, pues el propietario es el obligado a la conservación y mantenimiento del mismo (art.9.1.b), pero la comunidad es la responsable de los daños derivados de problemas estructurales, pues el daño tiene como origen un elemento común por naturaleza del inmueble, cuya desafección es imposible (ej. muros de carga, forjado sanitario, tela asfáltica, etc.). Elementos indispensables que tienden a la consecución del bien común de todos los partícipes de la Comunidad.

¹¹² LA LEY 66189/2016.

titular de la vivienda a que se asigna su uso exclusivo, está fuera de duda que su suelo es el forjado sanitario que sirve al propio tiempo, de cubierta de la cámara que acoge los entronques del edificio con la red sanitaria, con lo que, en el aspecto estructural, tiende a la consecución del bien general o común de los partícipes en la comunidad, y de aquí que lo que ha de determinarse es lo concerniente a (...) la reparación a efectuar». Por lo tanto, como las obras de reparación son necesarias para poner fin a las filtraciones derivadas del mal estado de un elemento estructural, exceden de las derivadas del uso y conservación del patio por el beneficiario de su uso exclusivo (art. 9.1.a LPH), y corresponden a la Comunidad conforme a lo establecido en el art. 10.1.a) LPH.

De esta sentencia podemos extraer que, el forjado sanitario constituye un elemento estructural del inmueble, que tiene carácter esencial e indispensable para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos que forman parte de la comunidad de propietarios, es decir, tiene carácter común por naturaleza.

Tal como pudimos apreciar en los supuestos de terrazas cubiertas, el propietario o beneficiario del uso, en este caso del patio en sí mismo (como elemento común por destino), no puede responsabilizarse de los daños derivados de un elemento esencial. Este hecho se debe a nuestro juicio, a que no tendría sentido hacer responsables de la conservación y el resarcimiento de los daños derivados de un elemento estructural que sirve a la comunidad en su conjunto, a un propietario concreto, cuando de la jurisprudencia del TS previamente examinada en el apartado anterior, se puede extraer que no puede producirse la desafectación de un elemento común por naturaleza, ni procederse a su adjudicación de uso exclusivo. Por consiguiente, el mantenimiento de dicho elemento excede de las obligaciones establecidas en el art. 9.1.a) LPH, pues el beneficiario dispone del patio como elemento pisable, pero no de los elementos estructurales que lo componen y que forman parte del edificio, hasta tal punto, que de su falta de conservación pueden producirse daños en la red de saneamiento general del mismo. Por lo tanto, su mantenimiento corresponde de forma evidente a la comunidad, salvo en los supuestos de culpa o negligencia (art. 9.1.a LPH), siendo esta la encargada de realizar las oportunas reparaciones.

b) Sumidero.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Santa Cruz de la Palma de 3 de junio de 2019¹¹³, tiene como origen los daños derivados de la obstrucción de un desagüe¹¹⁴ indebidamente pequeño en un patio común de uso privativo, al local inmediatamente inferior a este, y procede a distribuir la responsabilidad por los daños entre la comunidad de propietarios y la beneficiaria del uso exclusivo: correspondiendo la responsabilidad por el tamaño mínimo del desagüe de la superficie del patio a la comunidad (al ser elemento común), y la responsabilidad por la obturación de dicho desagüe y bajante, a la beneficiaria del uso exclusivo del mismo (debido al incumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha adjudicación; art.9.1.a LPH). De esta forma, la sentencia distingue cuál fue la concreta causación del daño, y señala que *«siendo la causa del daño quiebra o vicio en los elementos estructurales (...), responde la comunidad ex art.10.1 LPH; en cambio, cuando el vicio viniera de un negligente mantenimiento por parte del vecino que disfruta o utiliza en exclusiva el elemento común, entonces la responsabilidad debe atribuírsele a él, de acuerdo con el artículo 9.1.a del mismo cuerpo legal»*. Aplica de esta forma la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, recogida de forma muy clara en sus sentencias de 8 de abril de 2011 y 18 de junio de 2012, entre otras.

c) Supuestos de deficiencia de impermeabilización.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 1 de septiembre de 2017¹¹⁵ tiene como origen la demanda interpuesta por Eroski contra la comunidad de propietarios en reclamación de los daños y perjuicios causados a consecuencia de las filtraciones de agua procedentes del patio común de uso privado, que constituye el techo de su local, y declara que la filtración de agua deriva de un defecto de impermeabilización del patio, por falta de mantenimiento de su estanqueidad. Por lo tanto, la comunidad de propietarios es la responsable de los mismos, al ser el origen de los daños el incumplimiento del art. 10.1.a) LPH. Todo ello, pese a la norma estatutaria de la comunidad, que establecía que los gastos de reparación se pagan por mitad entre el propietario de las lonjas y aquellos que tienen derecho al uso exclusivo, ya que le son de aplicación las sentencias del

¹¹³ LA LEY 84481/2019.

¹¹⁴ La sentencia señala que las bajantes de aguas pluviales *«son (...) elementos comunes del edificio, toda vez que todas las viviendas se sirven de tales bajantes para evacuar del edificio las aguas pluviales»*.

¹¹⁵ LA LEY 165835/2017.

Tribunal Supremo de 8 de abril de 2011 y 18 de junio de 2012, que vimos en el apartado de terrazas cubiertas, pues el patio ejerce a su vez de cubierta del local inmediatamente inferior.

De todo lo anterior podemos extraer que, a pesar de la existencia de una adjudicación de uso exclusivo del patio común de una comunidad, esta última está obligada a realizar las reparaciones necesarias para evitar la causación de daños, y a conservar las condiciones de uso y habitabilidad del mismo conforme al art. 10.1.a) LPH. Además, de las numerosas menciones en las sentencias referentes a patios comunes de uso exclusivo, a las sentencias del TS de 8 de abril de 2011 y 18 de junio de 2012 (de manera principal), se puede extraer que se aplica de manera análoga la doctrina del TS referente a las terrazas cubiertas en los supuestos de patios.

Este hecho se debe a nuestro juicio, a que los patios, al igual que las terrazas, son elementos comunes por destino y pueden ser objeto de desafectación, pero ello no significa que la parte de ellos que configura la cubierta o el forjado del mismo, o incluso su desagüe (elementos comunes por naturaleza), puedan convertirse en elemento de naturaleza privativa, pues los elementos estructurales del edificio, debido a su carácter esencial e indispensable en el ámbito de la propiedad horizontal, no pueden perder su carácter común, siendo los daños derivados de los mismos responsabilidad de la comunidad de propietarios (art.10.1.a LPH), a excepción de los supuestos de culpa o negligencia del beneficiario, pues su mantenimiento y reparación excede de las obligaciones derivadas del art.9.1.a LPH.

Por ello, tanto en los supuestos de terrazas cubiertas como patios de uso exclusivo, la comunidad de propietarios responde de los daños derivados de elementos estructurales (art.10.1.a LPH), y los comuneros de las cuestiones relacionadas con el uso del patio o terraza (ej. baldosas o limpieza del sumidero), sin poder cederse las obligaciones de la comunidad al comunero por acuerdo, resultando este nulo de pleno derecho, conforme a lo establecido anteriormente¹¹⁶.

¹¹⁶ MAGRO SERVET V., «Responsabilidad y obligaciones ante daños causados por falta de conservación y reparación de elementos comunes de uso privativo», en *Actualidad Civil nº11*, Wolters Kluwer, 2019, P. 4.

5.1.3. Tuberías

Como podemos observar, uno de los supuestos más comunes en la práctica son los daños provocados por filtraciones de agua, que dan lugar a un gran número de pronunciamientos judiciales, concretamente procedentes de tuberías (conducciones de la comunidad)¹¹⁷.

Para la determinación de la responsabilidad civil extracontractual en supuestos donde el origen del daño se halla en una tubería, debemos de tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 396 CC y 3 LPH¹¹⁸. La coexistencia de estos dos preceptos, da lugar a dos soluciones posibles respecto a cómo determinar si una tubería es común o privativa para imputar la correspondiente responsabilidad civil derivada del daño.

El artículo 396 CC señala que, los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente podrán ser objeto de propiedad privada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del mismo, entre los cuales se encuentran *«las conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, (...); las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación (...), todas ellas hasta la entrada al espacio privativo»*¹¹⁹. Por lo que existen resoluciones judiciales que consideran que el tramo de tubería que causó el daño es un elemento privativo, pues obtiene este carácter desde el momento en que entra en una vivienda privativa pese a no dar un servicio exclusivo a la misma, aplicando por tanto, únicamente lo dispuesto en el presente artículo (doctrina minoritaria, seguida por sentencias como la de la Audiencia Provincial de Madrid de 8 de mayo de 2008¹²⁰).

Mientras que otras resoluciones consideran que el art. 396 CC debe entenderse en relación con lo dispuesto en el art. 3 LPH¹²¹, que señala en su apartado a), que serán privativos aquellos elementos que constituyan *«un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones (...) que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente*

¹¹⁷ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., «Daños causados por agua», en *Práctica de Derecho de Daños*, N° 48, Sección Informe de Jurisprudencia, LA LEY, 2007, Pp. 1 y 9.

¹¹⁸ MAGRO SERVET V., «Responsabilidad y obligaciones...», *Op. cit.*, Pp.5 y 6.

¹¹⁹ Es decir, las conducciones, en este caso tuberías, son elementos comunes por destino, que podrán tener carácter privativo una vez se introducen en un elemento de esta naturaleza.

¹²⁰ LA LEY 84075/2008.

¹²¹ MAGRO SERVET V., «Responsabilidad y obligaciones...», *Op. cit.*, Pp.5 y 6.

al propietario»; siendo conforme a la letra b) de este mismo artículo comunes todos aquellos elementos que no cumplan con los requisitos establecidos en el apartado anterior¹²². Esta es la interpretación mayoritaria y correcta a nuestro juicio, pues la Ley de Propiedad Horizontal constituye el desarrollo del artículo 396 CC, por lo tanto, no tendría sentido la aplicación exclusiva y literal de este último artículo cuando el artículo 3 LPH desarrolla el mismo, concretando que un elemento será privativo cuando cumpla los requisitos de territorialidad y uso o servicio exclusivo de forma conjunta, y no únicamente uno de ellos.

Por lo tanto, las tuberías serán consideradas comunes por exclusión, cuando no se encuentren dentro de los límites de la propiedad privada (territorialidad) ni sean de uso o servicio exclusivo de su propietario, debiendo responder de los daños ocasionados por las mismas la comunidad de propietarios en virtud del artículo 10.1.a LPH¹²³.

Así se puede extraer de la sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 25 de febrero de 2010¹²⁴, que tiene como origen la reclamación a la comunidad de propietarios del importe de la reparación de los daños producidos en la vivienda como consecuencia de la rotura de un tramo de la tubería general de abastecimiento (conforme al art. 1.902 CC), que fue considerado elemento común pese a encontrarse dentro de su vivienda, pues la rotura se situaba antes de la llave de paso. Así, señala que, a pesar de que la cuestión no es pacífica dentro de la doctrina, y existen sentencias contradictorias entre sí, los artículos 396 CC y 3 LPH deben interpretarse conjuntamente.

Respecto al requisito segundo del art. 3.a) LPH (uso o servicio exclusivo), la sentencia considera que una conducción es de servicio exclusivo del propietario, desde el punto en que supera la llave de paso para el abastecimiento de agua de su vivienda. Concretamente, *«el concepto de servicio que se maneja en el precepto debe ponerse en relación con el de utilidad, lo que a su vez conecta con el de la plena disposición del bien de consumo o elemento que es suministrado a través de tales conducciones»*, y dado que el propietario de la vivienda sólo tiene plena disponibilidad sobre el agua que supera la llave de paso, se considerará que no cumple con el requisito de uso o servicio exclusivo hasta ese punto. Por lo tanto, no se puede considerar al propietario de la vivienda como

¹²² MAGRO SERVET V., «Responsabilidad y obligaciones...», *Op. cit.*, P.5.

¹²³ GALLEGO BRIZUELA, C., «Los elementos y servicios comunes», en *Comunidades de vecinos: todas las respuestas*, edición nº 1, LA LEY, Madrid, 2010, Pp. 27, 28 y 29.

¹²⁴ LA LEY 32136/2010.

responsable de los daños ocasionados por la tubería, pues el tramo en que se produjo la rotura, pese a encontrarse dentro de su propiedad privada, es anterior a la llave de paso de su piso, y en consecuencia tiene carácter común (art.3.b LPH).

De todo lo anterior podemos extraer que el artículo 396 CC no puede ser entendido en sentido literal, debiendo *«darse una interpretación más finalística y jurídica a la expresión espacio privativo, equivalente al de la esfera de exclusividad o de plena disponibilidad del propietario del inmueble al que le sirve»*.

A la misma conclusión llegan las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de abril de 2011¹²⁵ y de la Audiencia Provincial de Valencia de 20 de junio de 2011¹²⁶ al señalar que no se considera que una conducción es de uso privativo pese a encontrarse dentro de una vivienda privativa, si el origen del daño se encuentra antes de la llave de paso o contador de la misma, pues antes de estos elementos el uso es común y no entra dentro de su poder de disposición, no pudiendo surgir la responsabilidad del propietario derivada del art. 9.1.b LPH.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 18 de febrero de 2009¹²⁷, por su parte, es rotunda al señalar que no puede compartirse la alegación de una errónea aplicación del artículo 396 CC, pues de aplicarse de forma literal el mismo, una tubería *«tendría que considerarse privativa de cada una de las viviendas en el tramo que la atraviesa»*, pese a que de forma evidente las tuberías cumplen un fin comunitario¹²⁸ hasta su paso por la llave de paso de las mismas, siendo un elemento claramente necesario para el adecuado uso y disfrute del inmueble.

Por lo tanto, en los supuestos en que el daño deriva de una rotura de tubería es imprescindible determinar la naturaleza privada o común del tramo en que se produjo la misma, pues este carácter será el que determine quien ha de responder de los daños ocasionados, conforme a la interpretación conjunta de los arts. 396 CC y 3 LPH. Este hecho constituye una diferencia clave respecto a los supuestos en que el origen del daño se encuentra en una terraza cubierta o un patio común de uso exclusivo, supuestos en que además de determinar de dónde deriva el daño (terraza o patio) es indispensable apreciar si el origen se halla en un elemento estructural integrado en el mismo (ej. diferenciación

¹²⁵ LA LEY 94092/2011.

¹²⁶ LA LEY 151972/2011.

¹²⁷ LA LEY 25375/2009.

¹²⁸ Conducir el agua hasta los respectivos elementos privativos del inmueble.

entre los daños ocasionados por la tela asfáltica de la terraza y el pavimento de la misma), para la determinación de quién ha de responder.

6. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL DAÑO

Las comunidades de propietarios pueden causar resultados dañosos tanto a elementos materiales, como hemos visto, como a personas. Es por ello que en los siguientes puntos trataremos de extraer cuándo responde la comunidad por los daños ocasionados: en primer lugar, a propietarios o terceros, apreciando como procede la imputación de la responsabilidad a la comunidad de propietarios y los supuestos más habituales; en segundo lugar, a elementos materiales, centrándonos en los supuestos de caída de objetos sobre vehículos estacionados. Por último, expondremos las similitudes y diferencias entre los supuestos examinados, con las correspondientes conclusiones.

6.1. DAÑOS OCASIONADOS A PERSONAS

Los daños pueden producirse sobre personas –a los que se denomina daños personales-, ya sean propietarios o terceros, dando lugar al surgimiento de una obligación de resarcimiento cuando se den los requisitos necesarios para ello, los cuales examinaremos a lo largo del presente apartado. Este supuesto será consecuencia principalmente de una caída en un elemento común del edificio -nos centraremos en los casos de caída en la escalera, en el portal con lluvia, o en el ascensor del inmueble-, o de la caída de un elemento de esta naturaleza sobre un propietario o tercero.

6.1.1. Caídas en elementos comunes

En los supuestos en que el daño es consecuencia de la caída de personas en elementos comunes, se aplica sin ninguna especialidad el art. 1902 CC, por lo que, al igual que en los supuestos anteriores, se requiere un título de imputación subjetiva, exigiéndose para el surgimiento de la responsabilidad civil, tal y como exige el propio artículo, la concurrencia de culpa o negligencia en la acción u omisión que causó el daño, es decir, en el comportamiento del agente damnificador, en nuestro caso, la comunidad de propietarios.

Sin embargo, en el supuesto que nos atañe, han sido frecuentes los casos en que la jurisprudencia (STS de 30 de mayo de 1991¹²⁹) trata de objetivar a través de la teoría del riesgo¹³⁰ «por vía interpretativa, el régimen de responsabilidad civil subjetiva que resulta del art. 1902 del CC», tratando de eludir «la exigencia de que la parte perjudicada que ejercita la acción haya de acreditar la concurrencia de dolo o de culpa o negligencia en la actuación del agente del daño, de conformidad con la regla general de distribución de la carga de la prueba en el proceso civil», para una mayor protección de la víctima (art. 217.2 de la LEC)¹³¹.

La teoría del riesgo tiene como origen el tratamiento de los accidentes de trabajo y establece que toda actividad que genere un riesgo especial para otros, hace al autor de la misma responsable del daño que esta pueda causar, sin necesidad de apreciar si ha existido culpa por su parte. Es decir, quien genera el riesgo responde de los daños que ocasione el mismo. Sin embargo, también se ha tratado de aplicar a supuestos que nada tienen que ver con el anterior: las comunidades de propietarios¹³², con sentencias que han tratado de aplicarla en supuestos de caídas de personas en elementos comunes de una comunidad, tratando de responsabilizar a esta última de los daños personales ocasionados, a pesar de no apreciarse dolo, culpa o negligencia en su comportamiento.

No obstante, el Tribunal Supremo, en la sentencia de 31 de octubre de 2006¹³³ establece que la jurisprudencia de este Tribunal sobre la responsabilidad por riesgo en relación con el art. 1902 CC, no ha establecido el riesgo como fuente única de responsabilidad conforme a este artículo, señalando además, que «en relación con caídas en edificios en régimen de propiedad horizontal o acaecidas en establecimientos comerciales, de hostelería o de ocio, muchas sentencias de esta Sala» ya declararon «la responsabilidad del demandado cuando su negligencia era identificable», manteniéndose «la exigencia de una culpa o negligencia del demandado suficientemente identificada para poder declarar su responsabilidad»; esta doctrina es aplicada en numerosas sentencias de las Audiencias Provinciales.

¹²⁹ LA LEY 2560/1991.

¹³⁰ También es común que la parte dañada alegue la aplicación de esta teoría, en ocasiones por falta de prueba de la culpa o negligencia del demandado.

¹³¹ BUSTO LAGO, J.M. «Inmuebles y responsabilidad civil extracontractual» en *Práctica de Derecho de Daños* N° 93, LA LEY, 2011, Pp. 4 y 5.

¹³² DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, V, *La responsabilidad civil extracontractual*, Civitas, 2011, P. 107 y ss.

¹³³ LA LEY 119505/2006.

La sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 2007¹³⁴, por su parte, señala que «*la objetivación de la responsabilidad civil no se adecua a los principios que informan su regulación positiva*». Por lo tanto, el Tribunal solo admite la inversión de la carga de la prueba, y en los supuestos de riesgo extraordinario, daño desproporcionado o falta de colaboración del causante del mismo cuando esté especialmente obligado a ello.

a) Escaleras

La sentencia del Tribunal Supremo de 31 mayo de 2011¹³⁵ en un supuesto de caída por las escaleras del cuarto de calderas del edificio, por culpa exclusiva de la víctima que pese a conocer el inmueble y ser advertida por una vecina, se dirigió a dicho cuarto, precipitándose, ratifica lo establecido por las mencionadas sentencias de 31 de octubre de 2006 y 22 de febrero de 2007 (entre otras), respecto a la responsabilidad por riesgo en relación con el art. 1902 CC y la inversión de la carga de la prueba.

Por otro lado, señala en relación con caídas en inmuebles en régimen de propiedad horizontal o en establecimientos comerciales, que se podrá declarar la responsabilidad extracontractual de la comunidad «*cuando es posible identificar un criterio de responsabilidad en el titular del mismo, por omisión de medidas de vigilancia, mantenimiento, señalización, cuidado o precaución que debían considerarse exigibles*», imputándose el daño a quien lo padece en los supuestos de riesgo general de la vida, pequeños riesgos que la vida obliga a soportar o riesgos no cualificados. Por lo tanto, no puede apreciarse responsabilidad de la comunidad en los supuestos en que la caída se debe a la distracción del perjudicado o a un obstáculo que se encuentra dentro de la normalidad o tiene carácter previsible.

Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 19 febrero de 2007¹³⁶, en un supuesto de caída por las escaleras de un edificio en régimen de propiedad horizontal, señala que se trata de un caso de culpa exclusiva de la víctima, que no iba atenta, pues debía conocer perfectamente la existencia del escalón que propicio el daño.

Tras los pronunciamientos anteriores, son mayoritarias las sentencias que proceden a la imputación subjetiva de la responsabilidad civil extracontractual a una

¹³⁴ LA LEY 4500/2007.

¹³⁵ LA LEY 111562/2011.

¹³⁶ LA LEY 3264/2007.

comunidad de propietarios por daños personales derivados de una caída en una escalera común del edificio¹³⁷, siendo el supuesto más frecuente la responsabilidad originada por el incumplimiento de las medidas exigibles de mantenimiento, que se ve estrechamente relacionado con el incumplimiento del art. 10.1.a) LPH¹³⁸.

Así se puede extraer de sentencias como la de la Audiencia Provincial de Valencia de 7 junio de 2013¹³⁹, que siguiendo los criterios establecidos por el Tribunal Supremo, en un supuesto de acción de resarcimiento de daños y perjuicios por caída de la actora en la escalera del edificio de la comunidad de propietarios demandada, como consecuencia de un escalón con deficiencias en una zona poco iluminada, establece la responsabilidad de la comunidad debido al incumplimiento de la obligación de mantenimiento del inmueble y sus servicios en condiciones de seguridad (art. 10.1.a LPH), es decir, el incumplimiento de las medidas de mantenimiento exigibles. A igual conclusión llegaron las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 4 septiembre de 2013¹⁴⁰ y de la Audiencia Provincial de Málaga de 31 enero de 2017¹⁴¹.

Asimismo, el incumplimiento de las medidas exigibles da *«lugar a una situación de riesgo para las personas que transitan por la escalera, (...) excediendo el riesgo del corriente de la vida ordinaria»* (sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 22 de julio de 2015)¹⁴².

De todo lo anterior podemos extraer, que el Tribunal Supremo no admite la aplicación de la teoría del riesgo con fundamento en el art. 1902 CC, lo que a nuestro juicio se debe principalmente a dos razones:

De la propia lectura del artículo se puede extraer que para la imputación de la responsabilidad civil extracontractual es necesario que en la acción u omisión que causó el daño concurra culpa o negligencia. Por ello, nuestro Tribunal señala que la objetivación del art. 1902 CC no se adecua a su regulación positiva, siendo únicamente aplicable

¹³⁷ No obstante, continúa siendo habitual que la parte actora alegue la aplicación de la teoría del riesgo para tratar de evitar la carga de la prueba de la culpa en el comportamiento del agente damnificado.

¹³⁸ Por no cumplir la comunidad de propietarios con su obligación de mantenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, no garantizando los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, y condiciones de ornato exigibles.

¹³⁹ LA LEY 153300/2013.

¹⁴⁰ LA LEY 146170/2013.

¹⁴¹ LA LEY 126903/2017.

¹⁴² LA LEY 137094/2015.

cuando exista legislación (Ej. Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor) o un precepto que así lo permita (arts. 1905 y 1906 CC, entre otros).

En segundo lugar, la teoría del riesgo solo es aplicable cuando estamos ante una actividad generadora de riesgo, es decir, una actividad que implique un riesgo anormal en relación con los estándares medios. La escalera de una comunidad de propietarios, por sí sola no genera riesgo alguno (Sentencia de la Audiencia Provincial de León de 9 de febrero de 2009¹⁴³ y de la Audiencia Provincial de Palencia de 3 de mayo de 2002¹⁴⁴).

Por consiguiente, los tribunales solo podrán aplicar con fundamento en el artículo 1902 CC criterios de imputación cuasi-objetiva, con admisión de la inversión de la carga de la prueba de la culpa únicamente en los supuestos tasados por el propio TS (riesgo extraordinario, daño desproporcionado o falta de colaboración del causante del mismo cuando esté especialmente obligado a ello), siendo el supuesto más habitual el de riesgo extraordinario.

Concretamente, en los casos de caída por las escaleras de la comunidad de propietarios, el supuesto más frecuente de inversión de la carga de la prueba es aquel en que el daño, deriva de obras comunitarias. En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de mayo de 2009¹⁴⁵, señala que la existencia de «*materiales y elementos constructivos depositados en la escalera o en otros lugares de paso*» sólo será motivo de riesgo extraordinario, pudiendo dar lugar a la inversión de la carga de la prueba, cuando se acredite que se encontraban dispuestos «*de modo intrínsecamente peligroso (escombros dispersos, en lugares de visibilidad reducida, etc.)*», no siendo suficiente por el contrario que dificulten el tránsito.

En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 10 de marzo de 2005¹⁴⁶, en un supuesto de caída en la escalera como consecuencia de la existencia de trozos de cemento derivados de una obra realizada por la comunidad, señala que a pesar de que «*la comunidad de propietario no genera per se actividad de riesgo alguno, (...) la realización de unas obras, se supone que en su beneficio, si son susceptibles de producir y generar situaciones de riesgo para los viandantes*», produciéndose la inversión de la carga de la prueba. Es decir, la demandada deberá acreditar su ausencia

¹⁴³ LA LEY 26671/2009.

¹⁴⁴ LA LEY 85643/2002.

¹⁴⁵ LA LEY 341042/2009.

¹⁴⁶ LA LEY 56912/2005.

de culpa (mostrando que obró con la oportuna diligencia) para que no surja la responsabilidad civil derivada del art. 1902 CC.

Fuera de los supuestos de inversión de la carga de la prueba, procederá como hemos podido apreciar a lo largo del presente punto la imputación subjetiva por incumplimiento de las medidas de vigilancia, mantenimiento, señalización, cuidado o precaución exigibles, que implica culpa o negligencia en el comportamiento de la comunidad de propietarios, de conformidad con la regla general de distribución de la carga de la prueba, con surgimiento así de la responsabilidad civil extracontractual¹⁴⁷.

b) Portales con lluvia

En relación con las caídas en los portales de las comunidades de propietarios, elemento común, debemos de señalar que una de sus causas principales es la lluvia.

La sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 2007¹⁴⁸, que tiene como origen la caída sufrida por la demandante en un mercado como consecuencia de encontrarse el suelo mojado por la lluvia, siguiendo lo establecido por las sentencias de 31 de octubre de 2006 y 22 de febrero de 2007 (examinadas en los apartados anteriores), señala que la omisión de la actividad de limpieza permitiendo que el pavimento esté resbaladizo no es suficiente para atribuir al supuesto agente damnificador la responsabilidad civil extracontractual derivada del art. 1902 CC.

Este hecho se debe, a que tal y como hemos podido apreciar en los puntos anteriores, la jurisprudencia no ha llegado al extremo de establecer el riesgo como criterio de responsabilidad con fundamento en el art. 1902 CC, permitiéndose únicamente la inversión de la carga de la prueba y en los supuestos tasados por el TS (riesgo extraordinario¹⁴⁹, daño desproporcionado o falta de colaboración, cuando esta se exigible). Si bien, la aplicación de este criterio cuasi-objetivo por riesgo extraordinario en caídas derivadas de la lluvia es prácticamente inexistente.

¹⁴⁷ GARCÍA, B., ALEJANDRA, G., «No reconocimiento de responsabilidad por caída en portal de edificio de Comunidad de Propietarios», en *Práctica de Derecho de Daños, Nº 2, Sección Tribunales*, LA LEY, 2003, P. 44.

¹⁴⁸ LA LEY 4500/2007.

¹⁴⁹ «Riesgo manifiestamente anormal en relación con los estándares medios».

Por lo tanto, solo se dará la responsabilidad de la comunidad de propietarios o establecimiento comercial *«cuando es posible identificar un criterio de responsabilidad en el titular del mismo, por omisión de medidas de vigilancia, mantenimiento, señalización, cuidado o precaución que debían considerarse exigibles»* (salvo en los supuestos de distracción del perjudicado o riesgos generales de la vida). Es decir, cuando concurra culpa o negligencia en su comportamiento¹⁵⁰, debiendo probar la parte actora estos elementos.

De la presente sentencia, se pueden extraer también los criterios seguidos por la jurisprudencia para imputar la responsabilidad civil extracontractual en los supuestos en que el daño personal se produce por la caída en una comunidad o establecimiento, como consecuencia de un suelo mojado por la lluvia. En definitiva, cuando se considera que se han incumplido las medidas exigibles.

La imputación depende de los materiales empleados para la construcción del suelo, si estos presentan un grado suficiente de seguridad y adherencia no se producirá la imputación (ausencia de culpa o negligencia para la aplicación del art. 1902 CC), al considerarse que el estado húmedo del suelo un día de lluvia en una zona próxima a una entrada, es un acontecimiento previsible para aquellos que transitan el mismo, que deben tomar las medidas de precaución necesarias para no resbalar (criterio mayoritario), considerándose la caída en estas circunstancias parte de los riesgos generales de la vida.

Por lo tanto, solo se considerará que una comunidad de propietarios es responsable de un daño personal por el incumplimiento de las medidas de vigilancia, mantenimiento, señalización, cuidado o precaución exigibles, en los supuestos de suelo húmedo por la lluvia, en aquellos casos en que el pavimento no presenta un grado suficiente de seguridad y adherencia, y aun así, no se procedió a tomar las medidas exigibles (ej. bandas antideslizantes), principalmente, de precaución y mantenimiento, no cumpliendo el inmueble y sus instalaciones los requisitos básicos de seguridad (art. 10.1.a LPH).

Este criterio es seguido por sentencias como la de la Audiencia Provincial de Zamora, de 13 de junio de 2016¹⁵¹, que en un supuesto de daños personales por caída en el portal debido a la existencia de hielo (derivado de la lluvia), señala que no basta con la

¹⁵⁰ BOTANA GARCÍA, G. A., «Caída en portal de comunidad de propietarios» en *Práctica de Derecho de Daños*, N° 134, Sección Tribunales, Wolters Kluwer, 2018, Pp. 1 y 2.

¹⁵¹ LA LEY 107762/2016.

producción de un daño para que surja la responsabilidad civil extracontractual, sino que es necesaria la existencia de una acción u omisión del agente damnificador, en la que concurra culpa o negligencia. Concretamente, en el presente supuesto se ha producido el incumplimiento de las medidas exigibles por parte de la comunidad de propietarios al colocar un suelo inadecuado para la zona concreta donde se produjo la caída, especialmente en caso de lluvia, y no tomar medidas para eliminar o disminuir el riesgo (conurrencia de culpa o negligencia del art. 1902 CC).

La sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 18 de diciembre de 2017¹⁵², por su parte, en un supuesto similar señala que, a pesar de que el suelo presenta un alto riesgo de deslizamiento cuando se encuentra mojado, el portal no cumplía con las medidas necesarias para evitar resbalones (felpudo o bandas antideslizantes), correspondiendo la responsabilidad a la comunidad, por el incumplimiento de las medidas exigibles para evitar el daño, omisión en que concurre culpa o negligencia. A la misma conclusión llegó la sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia de 3 de febrero de 2017¹⁵³.

Por último, la responsabilidad de la comunidad de propietarios se excluye en aquellos supuestos donde no puede acreditarse negligencia o culpa en su comportamiento, pues, como veníamos comentando, la lluvia no constituye un peligro potencial en sí misma ni es imprevisible. (Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 27 de noviembre de 2006)¹⁵⁴.

De todo lo anterior, podemos extraer que el principio culpabilístico es básico en nuestro ordenamiento positivo pese a los intentos de la jurisprudencia de objetivar la responsabilidad derivada del art. 1902 CC, ya que la comunidad de propietarios *«no tiene por qué soportar una responsabilidad objetiva, debiendo responder sistemáticamente de cualquier siniestro o lesión que se produzca en sus dependencias, sino que debe analizarse (...) las circunstancias concretas que constituyan los elementos de imputación de responsabilidad»*. (Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, de 21 de noviembre de 2011)¹⁵⁵.

¹⁵² LA LEY 221549/2017.

¹⁵³ LA LEY 20738/2017.

¹⁵⁴ LA LEY 207046/2006.

¹⁵⁵ LA LEY 324819/2011.

c) Ascensor

Un supuesto interesante de responsabilidad civil extracontractual (art. 1902 CC) deriva de los daños personales ocasionados por la caída libre de la cabina del ascensor y la caída de un sujeto por el hueco del mismo. Estos daños tienen como origen el incumplimiento de una obligación por parte de la comunidad de propietarios en la que se integra o la empresa encargada de su mantenimiento¹⁵⁶, una mala utilización del aparato por parte de la víctima¹⁵⁷ (sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 5 de febrero de 2010)¹⁵⁸, y en ocasiones una instalación inadecuada del mismo (sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 19 de septiembre de 2011)¹⁵⁹.

Las circunstancias especiales de cada supuesto producen diferentes pronunciamientos por parte de los Tribunales, lo que dificulta extraer unos principios de aplicación general, si bien, trataremos de extraer al igual que en los supuestos anteriores, la forma de imputación más habitual de las diversas sentencias del Tribunal Supremo y Audiencias Provinciales¹⁶⁰.

La responsabilidad civil extracontractual por los daños personales ocasionados por el mal funcionamiento de un ascensor, tienen como origen el incumplimiento del Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, que regula la seguridad en su instalación y mantenimiento (imputación subjetiva)¹⁶¹, siendo la imputación más habitual la de la empresa encargada del mantenimiento del ascensor por incumplimiento del artículo 11 que impone concretamente las obligaciones de revisar, mantener y comprobar la instalación de acuerdo con los plazos establecidos, de «*enviar personal competente cuando sea requerido por el propietario o arrendatario*» para corregir averías, de poner en conocimiento (por escrito) de la comunidad de propietarios los elementos del ascensor que han de sustituirse, y de interrumpir el servicio del mismo cuando se aprecie riesgo de accidentes. Ejemplo de ello es la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2007¹⁶², que en un supuesto de lesiones sufridas por un sujeto al caer la cabina del

¹⁵⁶ Pudiendo responder ambas conjuntamente.

¹⁵⁷ Son habituales los supuestos de exceso de confianza o superación del peso máximo establecido en el mismo.

¹⁵⁸ LA LEY 62208/2010.

¹⁵⁹ LA LEY 290539/2011.

¹⁶⁰ MARTÍN PÉREZ, J.A., «Daños causados por accidentes en ascensores y montacargas», en *Práctica de Derecho de Daños*, N° 14, LA LEY, 2004, P.1.

¹⁶¹ *Ibidem.*, P.2.

¹⁶² LA LEY 51855/2007.

ascensor de la comunidad de propietarios señala que, debe responder de los daños la empresa de mantenimiento por la *«deficiente prestación facilitada»*.

En segundo lugar, la imputación de la responsabilidad civil puede efectuarse a la comunidad de propietarios por incumplimiento del artículo 13 del Real Decreto, pues, la comunidad (propietaria o arrendataria del aparato), ha de cuidar de que el ascensor se mantenga en perfecto estado e impedir su utilización cuando no cumpla las garantías de seguridad. Para ello debe: a) *«contratar el mantenimiento y revisiones de la instalación con una empresa conservadora que cumpla los requisitos exigidos por este reglamento»*, b) solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas, c) tener debidamente atendido el servicio de las instalaciones, d) e *«Impedir el funcionamiento de la instalación cuando, directa o indirectamente, tenga conocimiento de que la misma no reúne las debidas condiciones de seguridad»*¹⁶³. Además, tanto la empresa como la comunidad están obligados a contratar un seguro de accidentes¹⁶⁴.

También puede surgir la responsabilidad civil de la comunidad de propietarios en exclusiva por un mal uso de la llave del ascensor. Un ejemplo de ello es la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 19 de junio de 2013¹⁶⁵, que en un supuesto de lesiones por caída por el hueco del ascensor, se condena a la comunidad y no a la empresa de mantenimiento del mismo, pues esta última suspendió el servicio del aparato al apreciar avería. Por lo tanto, dado que la puerta del ascensor solo se abre con su llave especial, se considera que hubo negligencia en la custodia de la misma por parte de la comunidad. A igual conclusión llegó la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 24 de enero de 2019¹⁶⁶.

A nuestro juicio, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el art. 13 del Real Decreto por parte de la comunidad de propietarios produce el inadecuado funcionamiento del ascensor, del cual deriva el incumplimiento del art. 10.1.a) LPH, que como vimos en apartados anteriores, obliga a la conservación del inmueble y sus servicios

¹⁶³ Entre las obligaciones establecidas por el artículo 13 del Real Decreto 2291/1985, encontramos también las siguientes: «e) *en caso de accidente, vendrá obligado a ponerlo en conocimiento del Órgano Territorial competente de la Administración Pública y de la Empresa conservadora y a no reanudar el servicio hasta que, previos los reconocimientos y pruebas pertinentes, lo autorice este Órgano competente*. f) *Facilitar a la Empresa conservadora la realización de las revisiones y comprobaciones que está obligada a efectuar en su aparato elevador o de manutención*». Si bien, las obligaciones de cuyo incumplimiento deriva responsabilidad civil más habitualmente son las referidas anteriormente.

¹⁶⁴ MARTÍN PÉREZ, J.A., *Op cit.*, P.2.

¹⁶⁵ LA LEY 242767/2013.

¹⁶⁶ LA LEY 1954/2019.

e instalaciones comunes, *«para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal»*. Al ser el ascensor de una comunidad de propietarios elemento común. Así se puede extraer de la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, de 13 de febrero de 2003¹⁶⁷.

Por otro lado, son numerosas las sentencias en que se ha producido la condena conjunta de la comunidad de propietarios y la empresa encargada de la conservación del aparato:

Concretamente, la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1999¹⁶⁸, en un supuesto de fallecimiento por caída en el hueco del ascensor de la comunidad de propietarios a causa de una avería, considera como responsables a la comunidad de propietarios y la empresa encargada del mantenimiento del mismo. Específicamente, esta última no cumplió con dos de las obligaciones establecidas en el art. 11 del Real Decreto 2291/1985: no efectuó las inspecciones de las instalaciones en los plazos señalados para ello, y no se personó para la reparación de la avería, pese a ser llamada por la comunidad de propietarios para ello en día laborable, constituyendo estas omisiones culposas. Mientras que la comunidad de propietarios incumplió el art. 13 de este mismo Real Decreto al no informar que no se podía utilizar el ascensor (mediante el correspondiente letrero).

La sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 2001¹⁶⁹, en un supuesto de daños derivados del desplome por avería del ascensor de una comunidad, al igual que la sentencia anterior, procede a la imputación de la responsabilidad civil extracontractual a la conducta omisiva de la comunidad de propietarios y empresa encargada de su mantenimiento. Este hecho se debe a que esta última conocía que el ascensor en el que se causaron los daños (lesiones graves), no estaba en perfecto estado de funcionamiento y, pese a que lo comunicó a la comunidad, no interrumpió el servicio del mismo (incumpliendo el art. 11 del Real Decreto). La comunidad de propietarios, por su parte, a pesar de recibir la anterior comunicación por parte de la empresa de conservación, ni acordó que se practicaran las correspondientes reparaciones, ni impidió su utilización (incumplimiento del art. 13 del Real Decreto); se produjo así una concurrencia de culpas.

¹⁶⁷ LA LEY 31343/2003.

¹⁶⁸ LA LEY 12091/1999.

¹⁶⁹ LA LEY 8629/2001.

De todo lo anterior, podemos concluir que se produce la imputación subjetiva de la responsabilidad civil por concurrencia en la omisión o acción del agente damnificador de culpa o negligencia, de manera mayoritaria, al igual que en los supuestos anteriores, siguiendo la jurisprudencia examinada del Tribunal Supremo.

Si bien, este supuesto muestra características distintas a los apartados anteriores (caída en escaleras y en portal con lluvia), pues el ascensor es considerado por sí mismo en determinadas sentencias como elemento de riesgo extraordinario, mientras que las escaleras y portal de la comunidad de propietarios no se consideran elemento de riesgo *per se*, siendo necesaria la concurrencia de circunstancias especiales para que pueda proceder la inversión de la carga de la prueba (único criterio de objetivación admitido por nuestro TS con fundamento en el art. 1902 CC).

Por lo tanto, en los supuestos de daños personales derivados de caídas en ascensores, encontramos sentencias contradictorias respecto a la procedencia de la aplicación de criterios cuasi-objetivos (inversión de la carga de la prueba), principalmente de las Audiencias Provinciales¹⁷⁰, no existiendo una línea jurisprudencial definida.

Así, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 15 de noviembre de 2013¹⁷¹, señala, que el uso de ascensores «*ofrece un razonable grado de seguridad*», imputándose la responsabilidad a la comunidad de propietarios (o empresa de mantenimiento) en los supuestos de acción u omisión culposa o negligente. A igual conclusión llegó la sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, de 26 de abril de 2012¹⁷².

No obstante, la sentencia de Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 5 de mayo de 2015¹⁷³, señala que un ascensor «*crea el riesgo propio del funcionamiento de una máquina destinada al uso de las personas*». En consecuencia, procede la atribución de responsabilidad mediante «*los principios de responsabilidad cuasi objetiva*», pues la producción de un daño refleja que no se tomó la diligencia debida. Este hecho se debe, a nuestro parecer, a que se aumenta el grado de diligencia exigible a tal nivel, que surge una presunción de culpa difícil de desvirtuar.

¹⁷⁰ MARTÍN PÉREZ, J.A., *Op cit.*, P.4.

¹⁷¹ LA LEY 246617/2013.

¹⁷² LA LEY 85862/2012.

¹⁷³ LA LEY 122987/2015.

La sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2014¹⁷⁴, a nuestro juicio, sigue este último criterio al señalar lo siguiente: *«el mismo día del accidente, operarios de la actora, realizaron una visita rutinaria de mantenimiento, en la que a la vista del resultado lesivo que se produjo solo horas más tarde, no verificaron ninguna comprobación de algo tan relevante como el sistema de frenado»*. Si bien, esta sentencia imputa la responsabilidad a la empresa de mantenimiento, supuesto en que puede entenderse una tendencia a la inversión de la carga de la prueba, debido a la amplitud de sus obligaciones y la dificultad para probar su cumplimiento por parte de la víctima, siendo considerada responsable, salvo que acredite haber cumplido diligentemente con sus obligaciones, o se aprecie la responsabilidad de la comunidad, o la culpa exclusiva de la víctima¹⁷⁵.

No obstante, bajo nuestro punto de vista, la aplicación de la inversión de la carga de la prueba no tendría sentido en los supuestos en que se trata de determinar la responsabilidad de la comunidad de propietarios, pues la misma no tiene los conocimientos necesarios como para determinar si existe alguna clase de avería, sobre todo en los supuestos en que las mismas no son visibles, no pudiendo exigirle una diligencia superior a sus posibilidades. Por lo tanto, su responsabilidad debe centrarse en la contratación de una empresa de mantenimiento, produciéndose pese a ello la responsabilidad únicamente en aquellos supuestos en que se ha incumplido lo establecido por el art. 13 del Real Decreto 2291/1985, concurriendo culpa o negligencia en su conducta.

De todo lo anterior podemos extraer, que la comunidad de propietarios en los supuestos de daños a las personas por caída en elementos comunes, deberá de responder debido al incumplimiento de las medidas exigibles establecidas por nuestro Tribunal Supremo (de vigilancia, mantenimiento, señalización, cuidado o precaución) y del art. 13 del Real Decreto 2291/1985 en los supuestos de ascensores, derivando de estos incumplimientos la vulneración del art. 10 LPH por parte de la comunidad, y la concurrencia de culpa o negligencia en su comportamiento (imputación subjetiva), siendo los supuestos más habituales de imputación los expuestos en los presentes apartados, pues

¹⁷⁴ LA LEY 717/2014.

¹⁷⁵ MARTÍN PÉREZ, J.A., *Op cit.*, P.6.

el art. 1902 CC no permite la objetivación de la responsabilidad salvo excepciones previstas por Ley, y las instalaciones de una comunidad de propietarios no constituyen *per se* actividades de riesgo.

Es por ello, que los tribunales y el propio Tribunal Supremo, para una mayor protección de la víctima, aplican la inversión de la carga de la prueba, criterio de imputación cuasi-objetiva, para incluir en el art. 1902 CC supuestos de riesgo extraordinario sin renunciar al concepto subjetivo de la culpa, imponiendo la obligación a los demandados de demostrar que actuaron con diligencia, adoptando las medidas adecuadas para evitar el daño, dándose en el resto de supuestos la regla general del art. 217 LEC, (Sentencias de la Audiencia Provincial de Murcia de 28 de noviembre de 2006¹⁷⁶ y de la Audiencia Provincial de Asturias de 8 de julio de 2020)¹⁷⁷. No obstante, como hemos podido apreciar, no existe una línea jurisprudencial definida respecto a que supuestos o elementos producen un riesgo extraordinario.

6.1.2. Caídas de objetos

Tal y como veníamos desarrollando, los daños personales ocasionados por una comunidad de propietarios, son consecuencia principalmente de una caída en un elemento común del edificio (supuesto ya examinado) o la caída de un elemento de esta naturaleza sobre un propietario o tercero, produciéndose lesiones o fallecimiento por caída de un elemento de la fachada, puertas principales, y macetas comunitarias, entre otros.

Para que la comunidad de propietarios responda de los daños personales ocasionados a propietarios o terceros en estas circunstancias, los objetos de cuya precipitación derivan los daños deben tener carácter común, es decir, han de ser elementos comunes (ej. puertas principales o muros) o formar parte de un elemento común (ej. ladrillos de la fachada o tejas del edificio), aplicándose a estos supuestos de manera mayoritaria el art. 1902 CC, por lo que, es necesario un título de imputación subjetiva para el surgimiento de esta responsabilidad. Este hecho se debe, a que *«la creación de un riesgo no es elemento suficiente por sí mismo para decretar la responsabilidad,*

¹⁷⁶ LA LEY 201945/2006.

¹⁷⁷ LA LEY 103453/2020.

requiriéndose para ello (...) un reproche culpabilístico» (STS de 6 de septiembre de 2005¹⁷⁸).

Por lo tanto, para la imputación de la responsabilidad civil a la comunidad de propietarios será necesaria la concurrencia de culpa o negligencia en su comportamiento (acción u omisión que causó el daño), que derivara del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el art. 10 LPH, que como hemos visto en apartados anteriores, constituye una obligación de mantenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes por parte de la comunidad, para mantener los mismos en las condiciones de seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal y ornato exigibles.

Así lo podemos extraer de la sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de julio de 2019¹⁷⁹, que en un supuesto de lesiones debido a la caída de la puerta del cajetín situado en el rellano de la escalera (elemento común), considera responsable a la comunidad de propietarios por el incumplimiento de su obligación de conservación, mantenimiento, y vigilancia. A la misma conclusión llegó la sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 4 de abril de 2005¹⁸⁰, que en un supuesto de daños personales ocasionados a una menor al caer sobre ella la puerta de entrada de la comunidad de propietarios, considera responsable a esta última por falta de mantenimiento de la misma. Es decir, por el incumplimiento del art. 10 LPH, y la consiguiente imputación de la responsabilidad conforme al art. 1902 CC, por la concurrencia de culpa o negligencia en su omisión.

Asimismo, puede llegar a producirse la aplicación del art. 1907 CC¹⁸¹ para aquellos casos en que la ausencia de reparaciones necesarias por parte de la comunidad de propietarios da lugar a la ruina del edificio, que origina daños.

No obstante, algunos Tribunales consideran aplicable en los supuestos de caída de elementos comunes sobre propietarios o terceros el art. 1910 CC, que establece que *«el cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma»*, por considerar la

¹⁷⁸ LA LEY 13397/2005.

¹⁷⁹ LA LEY 163315/2019.

¹⁸⁰ LA LEY 74478/2005.

¹⁸¹ *«El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias».*

comunidad de propietarios como cabeza de familia, si bien existen sentencias contradictorias al respecto.

La sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 17 de octubre de 2007¹⁸², en un supuesto de lesiones por caída de maceta desde el edificio, imputa la responsabilidad civil extracontractual a la comunidad de propietarios, pese a estar probada la intervención de terceros (al ser sujetos no identificados), señalando lo siguiente: el art. 1910 CC *«establece un régimen de responsabilidad objetiva, en cuyo contexto pudiera tener cabida, en principio, el hecho que nos ocupa, porque la maceta se arrojó desde un espacio común, no cabe entender, sin embargo, que proceda su aplicación, porque ha declarado la doctrina jurisprudencial que debe excluirse cuando la caída sea debida a la intervención de tercero»*. Hecho que de no haberse producido hubiera dado lugar a la aplicación de este artículo. Sin embargo, dada su producción, el Tribunal opta por la imputación de la responsabilidad civil a la comunidad de propietarios conforme al art. 1902 CC, por no mantener la maceta comunitaria anclada al pavimento para evitar posibles daños, declarando que *«cabe entender (...) que no se adoptaron todas las cautelas o medidas de seguridad procedentes, incurriéndose así, por leve que fuese, en culpa, factor que excluye que pueda considerarse imprevisible el suceso»*.

A nuestro juicio, es más apropiada la aplicación del art. 1902 CC en esta clase de supuestos, pues el art. 1910 CC está pensado para aquellos casos en que el elemento que se arroja o cae causando daños, se precipita desde la vivienda de un sujeto concreto (cabeza de familia). Así lo podemos extraer de la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 23 junio de 2017¹⁸³, que señala que, este precepto constituye una responsabilidad objetiva que ha sido matizada jurisprudencialmente, *«en el sentido de que, cuando establece la responsabilidad del "cabeza de familia", impone la obligación resarcitoria a la persona que, por cualquier título, habita la vivienda, como personaje "principal" de la misma, en unión de las personas que con él convivan, formando un grupo familiar o de otra índole»*, no alcanzando al arrendador de la vivienda, pues no habita en ella¹⁸⁴.

¹⁸² LA LEY 268078/2007.

¹⁸³ LA LEY 102131/2017.

¹⁸⁴ BOTANA GARCÍA, G. A., «Maceta caída de un quinto piso que provoca la muerte de una persona» en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 58, Sección Tribunales, La Ley, marzo 2008, P.3.

La aplicación del art. 1910 CC en los supuestos de caída de objetos comunitarios se produce desde nuestro punto de vista, para otorgar una mayor protección a la víctima del accidente, que ha sufrido daños personales. No obstante, siguiendo la doctrina examinada del Tribunal Supremo respecto a la aplicación del art. 1902 CC (STS de 2006, 2007 y 2011, examinadas anteriormente), los Tribunales que quieran otorgar una mayor protección a la víctima, cuando el supuesto no puede situarse en el marco de una Ley que permita la objetivación, pueden optar por la inversión de la carga de la prueba: criterio de cuasi-objetivación, en los supuestos de riesgo extraordinario, daño desproporcionado o ausencia de colaboración del causante del mismo.

Así lo podemos extraer de la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 12 de junio de 1996¹⁸⁵, que en un supuesto de lesiones en un menor por la caída del muro de cerramiento de la comunidad (elemento común), debido a la falta de conservación del mismo, a pesar de que el daño era previsible debido a su fatídico estado, aplica el art. 1902 CC, señalando la posibilidad de inversión de la carga de la prueba y presunción de conducta culposa del sujeto demandado. Como hemos visto en el apartado anterior, *«la jurisprudencia ha ido evolucionando hacia un sistema que, sin hacer plena abstracción del factor moral o psicológico y del juicio de valor sobre la conducta del agente, acepta soluciones cuasi objetivas, demandadas por el incremento de actividades peligrosas»*.

Por último, no surgirá la responsabilidad de la comunidad en aquellos supuestos en que la caída del elemento común tenga como causa un hecho imprevisible, o que previsto fuera inevitable, como un terremoto o tornado, entre otros, conforme al art. 1105 CC¹⁸⁶. Un ejemplo claro de ello, es la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 25 de septiembre de 2017¹⁸⁷, que en un supuesto de lesiones por la caída de un pretil del edificio, declara la ausencia de responsabilidad de la comunidad de propietarios, al tratarse de un supuesto de fuerza mayor, concretamente el terremoto producido en Lorca el 11 de mayo de 2011, pues la fuerza mayor *«supone la imposibilidad de hacer responsable a la comunidad demandada por razón de la imprevisibilidad e inevitabilidad del grave resultado lesivo sufrido por la actora»*, que no hace posible el surgimiento de culpa o negligencia.

¹⁸⁵ LA LEY 13206/1996.

¹⁸⁶ «Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables».

¹⁸⁷ LA LEY 142784/2017.

Respecto a las diferencias entre los supuestos de caída de objetos comunes sobre propietarios o terceros, y caída de estos últimos sobre elementos comunes, debemos señalar que existen principalmente dos:

En primer lugar, mientras que en los supuestos de caída de sujetos en elementos comunes no surgen dudas respecto a la aplicación del art. 1902 CC, en los supuestos de caída de elementos comunes sobre personas, no existe una línea jurisprudencial definida respecto a su aplicación, existiendo como hemos visto, sentencias contradictorias. Si bien la aplicación del art. 1902 CC resulta mayoritaria, y la más correcta a nuestro juicio.

En segundo lugar, mientras que en los supuestos de caída en elementos comunes se podía considerar que el daño se debía a la distracción de la víctima por tratarse de un obstáculo normal o con carácter previsible, no ocurre lo mismo en los supuestos de caída de elementos, donde resulta imprevisible para la víctima que una teja le alcance, o que la puerta de entrada del edificio ceda sobre sí, pues su desprendimiento, si la conservación del edificio por parte de la comunidad es adecuada, no tendría por qué producirse. En consecuencia, la responsabilidad civil se imputa a la comunidad de propietarios por incumplimiento de las medidas de conservación (art. 10 LPH), salvo en los supuestos de fuerza mayor o caso fortuito.

6.2.DAÑOS OCASIONADOS A LAS COSAS

Los daños más habituales producidos en una comunidad de propietarios que dan lugar al surgimiento de la responsabilidad civil extracontractual recaen sobre bienes patrimoniales -a los que se denomina daños materiales-, como son una vivienda privativa o local inmediatamente inferior, como sucede en los supuestos donde el daño es producido por filtraciones derivadas de terrazas cubiertas, patios de uso exclusivo o rotura de tuberías (supuestos ya examinados), o sobre bienes de terceros como sucede habitualmente en los casos de caída de objetos a la vía pública.

El caso más habitual dentro de los supuestos de caída de objetos a la vía pública que producen daños materiales, es el de daños a un vehículo estacionado (caso en que nos centraremos). Concretamente, al igual que en el supuesto anterior (caída de objetos sobre personas), procede la imputación de la responsabilidad civil a la comunidad de

propietarios conforme al art. 1902 CC, debiendo responder de los daños ocasionados por el objeto, cuando este tiene naturaleza común. Este hecho se debe a que la comunidad debe cumplir con su deber de conservación y mantenimiento (art. 10 LPH).

Así se puede extraer de la sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 13 de noviembre de 2008¹⁸⁸, que responsabiliza a la comunidad de propietarios de los daños materiales producidos por la caída de un peto de cubierta de la fachada sobre el vehículo del actor, conforme al art. 1902 CC¹⁸⁹, señalando que *«el supuesto enjuiciado si tiene encaje en el precepto legal aplicado al tratarse de daños ocasionados por caída de un elemento común (...), siendo obligación de la Comunidad de propietarios realizar las obras necesarias para el sostenimiento y conservación del inmueble en condiciones de seguridad (artículo 10 de la L.P.H)»*, de cuyo incumplimiento, deriva culpa o negligencia. A la misma conclusión llegaron las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén de 2 de octubre de 2009¹⁹⁰ y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 10 de marzo de 2020¹⁹¹.

No obstante, al igual que en los supuestos de caída de objetos sobre personas (daños personales), algunas Audiencias Provinciales optan por la aplicación del art. 1910 CC. Es el caso de la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 31 de enero de 2001¹⁹², donde se establece que, la caída de tejas de un edificio constituye un caso de responsabilidad objetiva, que no requiere culpa en el comportamiento del agente damnificador, *«es decir, se trata de un supuesto de responsabilidad que alcanza al que por cualquier título habite el inmueble como principal por el mero hecho de ostentar tal condición»*. La sentencia señala a su vez que la alusión al cabeza de familia se encuentra obsoleta. A la misma conclusión llegó la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 16 de abril de 2008¹⁹³.

Si bien, como veníamos comentando, a nuestro juicio, no es adecuado aplicar por analogía el art. 1910 CC cuando el agente damnificador es la comunidad de propietarios y no un propietario o arrendatario de la misma, que habite de forma principal en la vivienda, pues va en contra de su propia regulación positiva. Para los supuestos de

¹⁸⁸ LA LEY 288096/2008.

¹⁸⁹ La comunidad de propietarios deberá también responder, conforme al artículo 1907 CC, cuando la falta de reparaciones necesarias de lugar a la ruina de todo o parte del edificio, produciendo daños.

¹⁹⁰ LA LEY 279265/2009.

¹⁹¹ LA LEY 54941/2020.

¹⁹² LA LEY 26608/2001.

¹⁹³ LA LEY 90976/2008.

responsabilidad civil extracontractual de una comunidad de propietarios el Tribunal Supremo admite únicamente la cuasi-objetivación del art. 1902 CC.

Por último, al igual que en el apartado anterior, la comunidad de propietarios no tendrá que responder de los daños ocasionados por la caída de objetos desde su edificio, en los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, pues la *«conurrencia de circunstancias imprevisibles o que previstas fueran inevitables, es causa de exoneración de responsabilidad, a tenor del art. 1105 del Código civil»*, ya que constituyen sucesos ajenos a la voluntad de la comunidad de propietarios, y son estos la base del resultado dañoso¹⁹⁴. Así lo podemos extraer de las sentencias de la Audiencia Provincial de A Coruña de 9 de febrero de 2011¹⁹⁵ y de Les Illes Balears de 26 de septiembre de 2013¹⁹⁶.

De todo lo anterior, podemos extraer que en los supuestos en que el agente damnificador es una comunidad de propietarios, con independencia de que daño sea material o personal, surge la responsabilidad civil extracontractual con base en el art. 1902 CC, siendo necesario para su imputación la concurrencia en el comportamiento del agente damnificador de culpa o negligencia (imputación subjetiva). Únicamente no existe una línea jurisprudencial definida respecto a la aplicación del art. 1902 CC en los supuestos de caída de objetos (sobre personas u elementos materiales), donde parte de la jurisprudencia aplica el criterio objetivo del art. 1910 CC, a nuestro juicio, incorrectamente.

Por lo tanto, la responsabilidad civil extracontractual de la comunidad de propietarios tiene como origen el incumplimiento de una obligación, de la cual deriva culpa o negligencia. En los supuestos en que el daño es personal, la responsabilidad puede surgir de la omisión de las medidas de vigilancia, mantenimiento, señalización, cuidado o precaución que debían considerarse exigible, o del incumplimiento del art. 13 del Real Decreto 2291/1985 en los supuestos de caída en ascensores. No obstante, desde nuestro punto de vista, el incumplimiento de las anteriores medidas u obligaciones, se encuentra íntimamente relacionado en todos los supuestos con el incumplimiento del art. 10 LPH, es decir, la obligación de mantenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios

¹⁹⁴ BOTANA GARCÍA, G. A., «Caída de tapaderas de uralita desde un edificio», en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 90, Sección Tribunales, Febrero 2011, P.2.

¹⁹⁵ LA LEY 11443/2011.

¹⁹⁶ LA LEY 147698/2013.

e instalaciones comunes, para el cumplimiento de los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal, y condiciones de ornato exigibles.

El art. 10 LPH constituye también la base para el surgimiento de la responsabilidad civil extracontractual en aquellos supuestos donde el daño es material. Así pudimos apreciarlo en los supuestos de terrazas cubiertas, patios de uso exclusivo y rotura de tuberías, donde la comunidad de propietarios, una vez identificada la naturaleza del elemento del cual derivaba el daño, respondía del mismo, cuando este tuviera como origen el incumplimiento de su obligación de mantenimiento y conservación. En consecuencia, el incumplimiento de este artículo da lugar al surgimiento de la responsabilidad de la comunidad de propietarios en todos los supuestos examinados, directa o indirectamente.

Por lo tanto, la diferencia principal entre los supuestos en que la comunidad produce daños materiales y daños personales, es que en estos últimos se produce un mayor proteccionismo por parte de los tribunales, permitiendo el Tribunal Supremo aplicar criterios cuasi-objetivos con fundamento en el art. 1902 CC para proteger a las víctimas en los supuestos de riesgo extraordinario, daño desproporcionado o falta de colaboración del causante del mismo cuando esté especialmente obligado a ello, mediante la inversión de la carga de la prueba.

7. CONCLUSIONES

PRIMERA. - La responsabilidad civil extracontractual (art. 1902 CC) es un medio jurídico de reparación o compensación para aquél que sufre un daño injusto que no tiene el deber de soportar, basado en el principio *alterum non laedere*, es decir, el deber genérico de no dañar a nadie, que vincula a toda la colectividad. A nuestro juicio, este principio de derecho hace posible que la responsabilidad civil extracontractual se aplique a numerosos ámbitos del derecho, entre ellos las comunidades de propietarios, que debido a su naturaleza *sui generis* y la capacidad procesal activa o pasiva derivada del art. 6.1.5 LEC, podrán intervenir en los procesos, a través de su presidente (art. 13.3 LPH). Por lo tanto, las comunidades podrán incurrir en supuestos de responsabilidad civil extracontractual cuando su comportamiento culposo o negligente produzca un resultado dañoso a un propietario o tercero, ya sea en su persona o en su patrimonio.

SEGUNDA. - El art. 396.4 CC, señala que la propiedad horizontal se rige por: la Ley de Propiedad Horizontal, y por la voluntad de los interesados con límite en esta última. Desde nuestro punto de vista, esta afirmación posibilita junto al art. 1.255 CC, el surgimiento de instrumentos normativos que junto a la Ley regulan el funcionamiento de las comunidades de propietarios. Por lo tanto, la responsabilidad civil extracontractual en materia de propiedad horizontal surgirá debido al incumplimiento de las obligaciones establecidas por su ley especial (arts. 9 y 10 LPH) o por la autonomía de la voluntad, expresada principalmente en el estatuto privativo. No obstante, a la hora de determinar la responsabilidad civil de la comunidad de propietarios se ha de estar, en primer lugar, a lo dispuesto por la autonomía, siempre y cuando respete la Ley de Propiedad Horizontal, y en ausencia de disposición especial, a lo establecido por esta última y el art. 396 CC.

TERCERA. - Tanto en los supuestos de terrazas cubiertas como patios de uso exclusivo, la comunidad de propietarios responde de los daños derivados de elementos estructurales (art.10.1.a LPH), y los comuneros de las cuestiones relacionadas con el uso del patio o terraza (art. 9.1.a y b LPH), sin poder cederse las obligaciones de la comunidad al comunero por acuerdo. Este hecho tiene como base, a nuestro juicio, la diferenciación entre elementos comunes por naturaleza y por destino, pues, mientras que los primeros, no pueden desafectarse, ni ser objeto de adjudicación de uso exclusivo a un propietario, por resultar objetivamente necesarios para el uso y disfrute de un elemento privativo, los segundos (por destino), no resultan esenciales. Por lo tanto, podrán ser desafectados a través del título constitutivo del edificio o por acuerdo unánime de la comunidad, adscribiéndose como anejos a algún copropietario, o ser objeto de adjudicación de uso. Este es el supuesto de las terrazas cubiertas y patios de uso exclusivo, elementos comunes por destino. No obstante, los elementos estructurales que los constituyen (cubierta, forjado sanitario o incluso desagüe), son elementos comunes por naturaleza. En consecuencia, la comunidad deberá responder de los daños derivados de los mismos, cuando tengan origen en el incumplimiento del art. 10.1.a) LPH, no pudiendo hacer responsables de la conservación y el resarcimiento de los daños derivados de un elemento estructural, a un propietario concreto.

CUARTA. – El elemento donde se halla el origen del daño será privativo cuando cumpla los requisitos de territorialidad y uso o servicio exclusivo de forma conjunta, y no únicamente uno de ellos. Concretamente, se considera que una tubería es de servicio exclusivo, al traspasar la llave de paso, pues hasta ese momento, el propietario de una

vivienda no tiene plena disponibilidad del agua que circula por la misma. Ello es así con base en una interpretación conjunta de los arts. 396 CC y 3 LPH.

QUINTA. - El Tribunal Supremo no admite la aplicación de la teoría del riesgo con fundamento en el art. 1902 CC, a nuestro juicio, por dos motivos. En primer lugar, la objetivación de este precepto no se adecua a su regulación positiva, que exige para su imputación que en la acción u omisión que causó el daño concurra culpa o negligencia, siendo únicamente aplicable cuando exista legislación o un precepto que así lo permita. En segundo lugar, la teoría del riesgo solo es aplicable cuando estamos ante una actividad que genere un riesgo anormal en relación con los estándares medios, riesgo que no se produce *per se* en una comunidad de propietarios. Por consiguiente, los tribunales solo podrán aplicar con fundamento en el artículo 1902 CC, criterios de imputación cuasi-objetiva, admitiéndose únicamente la inversión de la carga de la prueba de la culpa, y en los supuestos tasados por el por el propio Tribunal Supremo (riesgo extraordinario, daño desproporcionado o falta de colaboración del causante del mismo cuando esté especialmente obligado a ello), siendo el supuesto de riesgo extraordinario el más habitual. No obstante, no existe una línea jurisprudencial definida respecto a que supuestos o elementos producen un riesgo extraordinario.

SEXTA. - La diferencia principal entre los supuestos de caída de objetos comunes sobre propietarios o terceros, y caída de estos últimos sobre elementos comunes, es que mientras que en este último supuesto no surgen dudas respecto a la aplicación del art. 1902 CC, en los supuestos de caída de elementos comunes sobre personas, no existe una línea jurisprudencial definida respecto a su aplicación. En consecuencia, existen sentencias contradictorias que aplican el art. 1910 CC, al considerar la comunidad de propietarios como cabeza de familia. No obstante, a nuestro juicio, es más apropiada la aplicación del art. 1902 CC en esta clase de supuestos, pues el art. 1910 CC está pensado para aquellos casos en que el elemento que se arroja o cae causando daños, se precipita desde la vivienda de un sujeto concreto que, por cualquier título, habita la misma con carácter principal. Bajo nuestro punto de vista, esta aplicación se produce para otorgar una mayor protección a los sujetos que han sufrido un daño ilícito. No obstante, siguiendo la doctrina examinada del Tribunal Supremo, los Tribunales que quieran otorgar una mayor protección a la víctima, únicamente pueden optar por criterios de imputación cuasi-objetiva (inversión de la carga de la prueba).

SÉPTIMA. – El art. 10 LPH, a nuestro juicio, es el título de imputación principal de la responsabilidad civil extracontractual a las comunidades de propietarios, directa o indirectamente, por el incumplimiento de su obligación de mantenimiento y conservación del inmueble y sus servicios e instalaciones comunes, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, y condiciones de ornato exigibles. Por lo tanto, en los supuestos en que el agente damnificador es una comunidad de propietarios, con independencia de que daño sea material o personal, surge la responsabilidad civil extracontractual con base en el art. 1902 CC y origen en el incumplimiento de esta obligación, de la cual deriva culpa o negligencia (imputación subjetiva).

OCTAVA. - La diferencia principal entre los supuestos en que la comunidad produce daños materiales y daños personales, desde nuestro punto de vista, es que en estos últimos se produce un mayor proteccionismo por parte de los tribunales, permitiendo el Tribunal Supremo aplicar criterios cuasi-objetivos con fundamento en el art. 1902 CC para proteger a las víctimas en los supuestos de riesgo extraordinario, daño desproporcionado o falta de colaboración del causante del mismo cuando esté especialmente obligado a ello, mediante la inversión de la carga de la prueba. Por lo tanto, la jurisprudencia ha ido evolucionando hacia un sistema en el que, sin hacer plena abstracción del factor moral y del juicio de valor sobre la conducta del agente damnificador, acepta soluciones cuasi-objetivas, debido al aumento de actividades peligrosas.

BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., «Daños causados por agua», en *Práctica de Derecho de Daños*, N° 48, Sección Informe de Jurisprudencia, LA LEY, 2007. Disponible en: <https://n9.cl/ps5l> (última consulta 02/02/2021, a las 16:11)

ARANA DE LA FUENTE, I., «Comentario al art. 396 del Código Civil», en *Código Civil Comentado*, Volumen I, Civitas, 2016. Disponible en: <https://n9.cl/70jk> (última consulta 02/02/2021, a las 16:20)

BARCELÓ DOMÉNECH J. «Daños procedentes de terrazas privativas y comunes de uso exclusivo: el enfoque arquitectónico como solución a un viejo problema» en

Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo, edición nº 1, Editorial LA LEY. Disponible en: <https://n9.cl/xat6v> (última consulta 02/02/2021, a las 17:20)

BOTANA GARCÍA, G. A., «Caída en portal de comunidad de propietarios» en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 134, Sección Tribunales, Wolters Kluwer, 2018. Disponible en: <https://n9.cl/ab24> (última consulta 02/02/2021, a las 17:26)

- «Diferencia entre las terrazas del edificio y su cubierta», en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 115, Wolters Kluwer, 2013. Disponible en: <https://n9.cl/y3pjf> (última consulta 02/02/2021, a las 17:30)
- «Caída de tapaderas de uralita desde un edificio», en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 90, Sección Tribunales, Febrero 2011. Disponible en: <https://n9.cl/36cxz> (última consulta 02/02/2021, a las 17:37)
- «Maceta caída de un quinto piso que provoca la muerte de una persona» en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 58, Sección Tribunales, La Ley, marzo 2008. Disponible en: <https://n9.cl/2u5lb> (última consulta 02/02/2021, a las 17:41)

BUSTO LAGO, J.M. «Inmuebles y responsabilidad civil extracontractual» en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 93, LA LEY, 2011. Disponible en: <https://n9.cl/n79rl> (última consulta 02/02/2021, a las 17:45)

BUSTOS PUECHE, J.E. y RODRÍGUEZ PALENCIA A., *Introducción al derecho civil*, Dykinson, Madrid, 2015.

DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, V, *La responsabilidad civil extracontractual*, Civitas, Madrid, 2011.

ECHEVERRÍA SUMMERS F.M., «Comentario al art. 10 de la LPH», en *Grandes Tratados. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Aranzadi, 2014. Disponible en: <https://n9.cl/y97b> (última consulta 02/02/2021, a las 17:58)

- «Comentario al art. 396 del CC» en *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009. Disponible en: <https://n9.cl/9e0ln> (última consulta 02/02/2021, a las 18:03)

ENRICH GUILLÉN, D. *Cuestiones de Responsabilidad Civil en las Comunidades de propietarios*, Bosch, Barcelona, 2014.

- FUENTES-LOJO RIUS, A., «Los elementos comunes de uso exclusivo por naturaleza», en *Diario La Ley*, N° 8610, Wolters Kluwer, 2015. Disponible en: <https://n9.cl/uqd6b> (última consulta 02/02/2021, a las 18:07)
- GALLEGO BRIZUELA, C. «Las bases de la propiedad horizontal» en *Comunidades de vecinos: todas las respuestas*, edición n° 1, LA LEY, Madrid, 2010. Disponible en: <https://n9.cl/j467z> (última consulta 02/02/2021, a las 18:09)
- «Los elementos y servicios comunes», en *Comunidades de vecinos: todas las respuestas*, edición n° 1, LA LEY, Madrid, 2010. Disponible en: <https://n9.cl/jz96i> (última consulta 02/02/2021, a las 18:12)
- GARCÍA, B., ALEJANDRA, G., «No reconocimiento de responsabilidad por caída en portal de edificio de Comunidad de Propietarios», en *Práctica de Derecho de Daños*, N° 2, Sección Tribunales, LA LEY, 2003. Disponible en: <https://n9.cl/qw3zc> (última consulta 02/02/2021, a las 18:15)
- HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M., «La constitución del régimen de propiedad horizontal» en *Estudios sobre la Propiedad Horizontal*, edición n° 1, LA LEY, Madrid, 2009. Disponible en: <https://n9.cl/eg2w4> (última consulta 02/02/2021, a las 18:20)
- HERRERO DE EGAÑA, F., «Obras de conservación del edificio y de accesibilidad. Análisis del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal» en *Estudios sobre la Propiedad Horizontal*, LA LEY, Madrid, 2009. Disponible en: <https://n9.cl/djfo> (última consulta 02/02/2021, a las 18:22)
- LARA GÓMEZ M.E., «La responsabilidad civil en la Ley de Propiedad Horizontal» en *Revista de responsabilidad civil y seguro*. Disponible en: <https://n9.cl/2fou> (última consulta 02/02/2021, a las 18:24)
- MAGRO SERVET V., «Responsabilidad y obligaciones ante daños causados por falta de conservación y reparación de elementos comunes de uso privativo», en *Actualidad Civil n°11*, Wolters Kluwer, 2019. Disponible en: <https://n9.cl/5zbqs> (última consulta 02/02/2021, a las 18:26)
- «El incumplimiento de las normas de régimen interno. ¿Cómo puede actuar la comunidad de vecinos ante estos incumplimientos?», en *Aspectos procesales y sustantivos de las acciones de cesación del artículo 7. 2 de la Ley de Propiedad*

Horizontal en las comunidades de propietarios, edición nº 1, LA LEY, Madrid, 2011. Disponible en: <https://n9.cl/xzjd> (última consulta 02/02/2021, a las 18:28)

MARTÍN PÉREZ, J.A., «Daños causados por accidentes en ascensores y montacargas», en *Práctica de Derecho de Daños*, Nº 14, LA LEY, 2004. Disponible en: <https://n9.cl/9j0w0> (última consulta 02/02/2021, a las 18:34)

OSSORIO SERRANO, J.M., «Derecho de daños y responsabilidad civil» en *Lecciones de derecho de daños*, edición nº 1, LA LEY, Madrid, 2011. Disponible en: <https://n9.cl/4ui4> (última consulta 02/02/2021, a las 18:37)

PÉREZ MIRALLES, J. A., «Atribución de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios en el régimen jurídico de la propiedad horizontal», en *Actualidad civil*, Nº 1, LA LEY, Valencia, 2017. Disponible en: <https://n9.cl/ezd20> (última consulta 02/02/2021, a las 18:39)

REGLERO CAMPOS, F., *Lecciones de Responsabilidad Civil*, Aranzadi, Navarra, 2002.

WOLTERSKLUWER, *Responsabilidad Civil*, Disponible en: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTA1MTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoASyB-4jUAAAA=WKE (última consulta 02/02/2021, a las 18:48)

– *Propiedad Horizontal*, Disponible en: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjC0NztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAknBFwTUAAAA=WKE (última consulta 02/02/2021, a las 18:52)

YZQUIERDO TOLSADA, M., *Sistema de Responsabilidad Civil contractual y extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2001.

RESOLUCIONES JUDICIALES

- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 27 Feb. 1987, LA LEY 8994-R/1987.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 30 May. 1991, LA LEY 2560/1991.

- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 17 Feb. 1993, LA LEY 505-5/1993.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 31 Dic. 1993, LA LEY 314/1994.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 2 Oct. 1999, Rec. 1075/1995, LA LEY 12091/1999.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 993/2001 de 25 Oct. 2001, Rec. 2055/1996, LA LEY 8629/2001.
- STS, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 5 Abr. 2002, Rec. 3882/1998, LA LEY 5607/2002.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 650/2005 de 6 Sep. 2005, Rec. 981/1999, LA LEY 13397/2005.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1100/2006 de 31 Oct. 2006, Rec. 5379/1999, LA LEY 119505/2006.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1365/2007 de 3 Ene. 2007, Rec. 207/2000, LA LEY 1055/2007.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 218/2007 de 19 Feb. 2007, Rec. 689/2000, LA LEY 3264/2007.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 149/2007 de 22 Feb. 2007, Rec. 3278/1999, LA LEY 4500/2007.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 644/2007 de 12 Jun. 2007, Rec. 1005/2000, LA LEY 51855/2007.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 22 Oct. 2008, Rec. 245/2003, LA LEY 152132/2008.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 23/2009 de 11 Feb. 2009, Rec. 231/2003, LA LEY 3315/2009.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 265/2011 de 8 Abr. 2011, Rec. 620/2007, LA LEY 44703/2011.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 385/2011 de 31 May. 2011, Rec. 2037/2007, LA LEY 111562/2011.

- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 433/2011 de 21 Jun. 2011, Rec. 287/2008, LA LEY 186194/2011.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 402/2012 de 18 Jun. 2012, Rec. 1541/2009, LA LEY 138122/2012.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 273/2013 de 24 Abr. 2013, Rec. 1883/2010, LA LEY 36384/2013.
- STS, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 17 Ene. 2014, Rec. 3685/2011, LA LEY 717/2014.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 755/2015 de 30 Dic. 2015, Rec. 2126/2013, LA LEY 217834/2015.
- STS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 340/2018 de 7 Jun. 2018, Rec. 3722/2015, LA LEY 63447/2018.
- SAP de A Coruña, Sección 3ª, Sentencia 380/2007 de 17 Oct. 2007, Rec. 704/2006, LA LEY 268078/2007.
- SAP de A Coruña, Sección 3ª, Sentencia 27/2010 de 5 Feb. 2010, Rec. 193/2009, LA LEY 62208/2010.
- SAP de A Coruña, Sección 3ª, Sentencia 60/2011 de 9 Feb. 2011, Rec. 353/2010, LA LEY 11443/2011.
- SAP de A Coruña, Sección 3ª, Sentencia 214/2017 de 23 Jun. 2017, Rec. 85/2017, LA LEY 102131/2017.
- SAP de Álava, Sección 1ª, Sentencia 404/2018 de 5 Sep. 2018, Rec. 377/2018, LA LEY 223131/2018.
- SAP de Alicante, Sección 9ª, Sentencia 62/2016 de 15 Feb. 2016, Rec. 354/2015, LA LEY 66189/2016.
- SAP de Asturias, Sección 7ª, Sentencia 46/2001 de 31 Ene. 2001, Rec. 723/2000, LA LEY 26608/2001.
- SAP de Asturias, Sección 7ª, Sentencia 93/2003 de 13 Feb. 2003, Rec. 423/2003, LA LEY 31343/2003.

- SAP de Asturias, Sección 5ª, Sentencia 50/2008 de 16 Abr. 2008, Rec. 564/2007, LA LEY 90976/2008.
- SAP de Asturias, Sección 4ª, Sentencia 294/2020 de 8 Jul. 2020, Rec. 251/2020, LA LEY 103453/2020.
- SAP de Illes Balears, Sección 5ª, Sentencia 473/2010 de 28 Dic. 2010, Rec. 475/2010, LA LEY 294253/2010.
- SAP de Illes Balears, Sección 3ª, Sentencia 245/2011 de 7 Jun. 2011, Rec. 195/2011, LA LEY 112220/2011.
- SAP Balears, Sección 3ª, Sentencia 331/2013 de 26 Sep. 2013, Rec. 241/2013, LA LEY 147698/2013.
- SAP de Illes Balears, Sección 3ª, Sentencia 217/2018 de 11 May. 2018, Rec. 138/2018, LA LEY 77459/2018.
- SAP de Barcelona, Sección 4ª, Sentencia 28/2019 de 24 Ene. 2019, Rec. 390/2017, LA LEY 1954/2019.
- SAP de Cádiz, Sección 2ª, Sentencia 31/2020 de 11 Feb. 2020, Rec. 282/2019, LA LEY 21441/2020.
- SAP de Cantabria, Sección 2ª, Sentencia 47/2020 de 20 Ene. 2020, Rec. 760/2019, LA LEY 4113/2020.
- SAP de Castellón, Sección 3ª, Sentencia 517/2008 de 13 Nov. 2008, Rec. 311/2008, LA LEY 288096/2008.
- SAP de Castellón, Sección 3ª, Sentencia 48/2009 de 18 Feb. 2009, Rec. 452/2009, LA LEY 25375/2009.
- SAP de Córdoba, Sección 1ª, Sentencia 274/2020 de 10 Mar. 2020, Rec. 1497/2019LA LEY 54941/2020.
- SAP de Girona, Sección 1ª, Sentencia 182/2012 de 26 Abr. 2012, Rec. 123/2012, LA LEY 85862/2012.
- SAP de Guipúzcoa, Sección 3ª, Sentencia 335/2011 de 21 Nov. 2011, Rec. 3326/2011, LA LEY 324819/2011.

- SAP de Jaén, Sección 1ª, Sentencia 194/2009 de 2 Oct. 2009, Rec. 257/2009, LA LEY 279265/2009.
- SAP de Las Palmas, Sección 3ª, Sentencia 356/2013 de 19 Jun. 2013, Rec. 107/2011, LA LEY 242767/2013.
- SAP de León, Sección 1ª, Sentencia 60/2009 de 9 Feb. 2009, Rec. 419/2007, LA LEY 26671/2009.
- SAP de Madrid, Sección 18ª, Sentencia 204/2005 de 10 Mar. 2005, Rec. 189/2004, LA LEY 56912/2005.
- SAP de Madrid, Sección 10ª, Sentencia 655/2006 de 27 Nov. 2006, Rec. 144/2006, LA LEY 207046/2006.
- SAP, de Madrid, Sección 11ª, Sentencia 223/2008 de 8 May. 2008, Rec. 70/2007, LA LEY 84075/2008.
- SAP de Madrid, Sección 10ª, Sentencia 362/2009 de 20 May. 2009, Rec. 187/2009, LA LEY 341042/2009.
- SAP de Madrid, Sección 9ª, Sentencia 454/2009 de 14 Oct. 2009, Rec. 423/2008, LA LEY 251309/2009.
- SAP de Madrid, Sección 25ª, Sentencia 562/2010 de 19 Nov. 2010, Rec. 813/2009, LA LEY 246552/2010.
- SAP de Madrid, Sección 13ª, Sentencia 227/2011 de 29 Abr. 2011, Rec. 487/2010, LA LEY 94092/2011.
- SAP de Madrid, Sección 21ª, Sentencia 283/2013 de 4 Sep. 2013, Rec. 266/2012, LA LEY 146170/2013.
- SAP de Madrid, Sección 14ª, Sentencia 66/2018 de 28 Feb. 2018, Rec. 598/2017, LA LEY 53727/2018.
- SAP de Málaga, Sección 6ª, Sentencia de 12 Jun. 1996, LA LEY 13206/1996.
- SAP de Málaga, Sección 4ª, Sentencia 523/2011 de 17 Oct. 2011, Rec. 977/2010, LA LEY 275366/2011.

- SAP de Málaga, Sección 4ª, Sentencia 56/2017 de 31 Ene. 2017, Rec. 403/2015, LA LEY 126903/2017.
- SAP de Murcia, Sección 5ª, Sentencia 459/2006 de 28 Nov. 2006, Rec. 338/2006, LA LEY 201945/2006.
- SAP de Murcia, Sección 5ª, Sentencia 382/2012 de 23 Oct. 2012, Rec. 407/2012, LA LEY 171929/2012.
- SAP de Murcia, Sección 1ª, Sentencia 458/2017 de 25 Sep. 2017, Rec. 1012/2016, LA LEY 142784/2017.
- SAP de Navarra, Sección 2ª, Sentencia 239/2011 de 19 Sep. 2011, Rec. 164/2010, LA LEY 290539/2011.
- SAP de Navarra, Sección 3ª, Sentencia 396/2019 de 22 Jul. 2019, Rec. 676/2018, LA LEY 163315/2019.
- SAP de Palencia, Sentencia 115/2002 de 3 May. 2002, Rec. 56/2002, LA LEY 85643/2002.
- SAP de Palencia, Sentencia 25/2017 de 3 Feb. 2017, Rec. 379/2016, LA LEY 20738/2017.
- SAP de Pontevedra, Sección 3ª, Sentencia 210/2009 de 28 May. 2009, Rec. 44/2009, LA LEY 89900/2009.
- SAP de Salamanca, Sección 1ª, Sentencia 546/2019 de 31 Oct. 2019, Rec. 226/2018, LA LEY 178119/2019.
- SAP de Santa Cruz de Tenerife, Sección 3ª, Sentencia 122/2015 de 5 May. 2015, Rec. 674/2014, LA LEY 122987/2015.
- SAP de Segovia, Sentencia 33/2010 de 25 Feb. 2010, Rec. 64/2010, LA LEY 32136/2010.
- SAP de Sevilla, Sección 6ª, Sentencia 195/2015 de 22 Jul. 2015, Rec. 9536/2014, LA LEY 137094/2015.
- SAP de Tarragona, Sección 1ª, Sentencia 148/2005 de 4 Abr. 2005, Rec. 476/2004, LA LEY 74478/2005.

- SAP de Valencia, Sección 8ª, Sentencia 368/2011 de 20 Jun. 2011, Rec. 327/2011, LA LEY 151972/2011.
- SAP de Valencia, Sección 6ª, Sentencia 312/2013 de 7 Jun. 2013, Rec. 222/2013, LA LEY 153300/2013.
- SAP de Valencia, Sección 6ª, Sentencia 478/2013 de 15 Nov. 2013, Rec. 528/2013, LA LEY 246617/2013.
- SAP de Vizcaya, Sección 4ª, Sentencia 550/2017 de 1 Sep. 2017, Rec. 238/2017, LA LEY 165835/2017.
- SAP de Vizcaya, Sección 5ª, Sentencia 336/2017 de 18 Dic. 2017, Rec. 269/2017, LA LEY 221549/2017.
- SAP de Zamora, Sentencia 125/2016 de 13 Jun. 2016, Rec. 51/2016, LA LEY 107762/2016.
- Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N°. 2 de Santa Cruz de la Palma, Sentencia de 3 Jun. 2019, Rec. 280/2016, LA LEY 84481/2019.